

О признании жалобы обоснованной  
№052/01/18.1-1655/2023

**ООО «Профессиональный подход»**

603022, г. Нижний Новгород,

ул. М. Ямская, д. 78А

<...>

**Департамент жилья и инженерной  
инфраструктуры Администрации  
города Нижнего Новгорода**

603005, г. Нижний Новгород,

ул. Пискунова, д. 47

<...>

**РЕШЕНИЕ**

**№052/01/18.1-1655/2023**

18 июля 2023 года

город Нижний Новгород

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Нижегородской области в составе:

<...>

при участии:

-<...>. -представителя администрации города Нижнего Новгорода по доверенности (№01-78/Д от 17.04.2023),

представителя ООО «Профессиональный подход» по доверенности (б/н от -<...> -01.08.2022),

рассмотрев посредством видеоконференцсвязи жалобу общества с ограниченной ответственностью «Профессиональный подход» (далее также — ООО «Профессиональный подход», заявитель) на действия организатора торгов департамента жилья и инженерной инфраструктуры Администрации города

Нижнего Новгорода (далее — организатор торгов) при проведении торгов на право заключения договора управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Нижний Новгород, ул. Маршала Голованова, д.19 к.3, размещенном на сайте <https://torgi.gov.ru/>, номер извещения 22000157960000000311,

### **УСТАНОВИЛА:**

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Нижегородской области (далее также - Нижегородское УФАС России, Управление) поступила жалоба ООО «Профессиональный подход» на действия департамента жилья и инженерной инфраструктуры администрации города Нижнего Новгорода при проведении торгов на право заключения договора управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Нижний Новгород, ул. Маршала Голованова, д.19 к.3, номер извещения 22000157960000000311.

В своей жалобе заявитель сообщает о недобросовестных действиях заказчика при утверждении конкурсной документации.

Управление Федеральной антимонопольной службы по Нижегородской области приняло к рассмотрению жалобу ООО «Профессиональный подход» в порядке статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции) и назначило её рассмотрение на 18.07.2023 (уведомление о поступлении жалобы от 10.07.2023 №ОШ/13550/23).

Дело по существу рассмотрено 18.07.2023.

Изучив доводы жалобы, заслушав представителей сторон, исследовав имеющиеся в деле материалы, Комиссия приходит к следующему.

Согласно общим правилам пунктов 1 и 2 статьи 11 Гражданского кодекса Российской Федерации защиту нарушенных или оспоренных гражданских прав осуществляет в соответствии с подведомственностью дел, установленной процессуальным законодательством, суд, арбитражный суд или третейский суд. Защита гражданских прав в административном порядке осуществляется лишь в случаях, предусмотренных законом. Законом, предоставляющим заинтересованным лицам право на обжалование в административном порядке действий (бездействия) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации, является Закон о защите конкуренции, в частности положения статьи 18.1 данного Закона, вступившая в силу 06 января 2012 года.

По правилам части 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов или в случае, если торги, проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации, признаны несостоявшимися, за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных

нужд.

Вместе с тем, в соответствии с частью 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии могут быть обжалованы в антимонопольный орган лицами, подавшими заявки на участие в торгах, а в случае, если такое обжалование связано с нарушением установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах, также иным лицом (заявителем), права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов.

Данная норма определяет круг лиц, уполномоченных направлять жалобы в антимонопольный орган.

Правом на обжалование действий (бездействия) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии обладают:

- лица, подавшие заявки на участие в торгах;

- иные лица, права или законные интересы которых могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах, нарушения порядка организации и проведения торгов.

Таким образом, Комиссия приходит к выводу, что ООО «Профессиональный подход» обладает правом на обжалование действий организатора торгов.

Изучив материалы жалобы Комиссией Управления установлено следующее.

Организатором конкурса выступает департамент жилья и инженерной инфраструктуры администрации города Нижнего Новгорода.

Предметом торгов является право на заключение договора управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Нижний Новгород, ул. Маршала Голованова, д.19, к.3.

Из пункта 1 Извещения следует, что при организации и проведении торгов организатор торгов руководствуется требованиями Гражданского кодекса Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации, Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденные постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 №75 «О проведении органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» (далее также - Правила №75), постановление администрации города Нижнего Новгорода от 30.11.2022 №6533 «О проведении открытых конкурсов по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами и отмене постановлений администрации города Нижнего Новгорода от 16.07.2020 №2431, от 13.01.20218 №16, от 13.12.2021 №5603».

1. В своей жалобе заявитель указал, что в нарушение пункта 41 Правил №75 организатором торгов ненадлежащим образом сформирован перечень работ и

услуг, устанавливаемый организатором конкурса.

Из подпункта 4 пункта 41 Правил №75 следует, что конкурсная документация должна содержать, в том числе перечень работ и услуг, устанавливаемый организатором конкурса в зависимости от уровня благоустройства, конструктивных и технических параметров многоквартирного дома, включая требования к объемам, качеству, периодичности каждой из таких работ и услуг, сформированный из числа работ и услуг, указанных в минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденном постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 №290, по форме согласно приложению №2. При этом организатор конкурса в соответствии с перечнем работ и услуг самостоятельно определяет расчетную стоимость каждой из работ и услуг.

Из приложения №2 к вышеуказанным Правилам следует, что к конкурсной документации должна прилагаться электронная таблица содержащая следующую информацию:

#### Перечень

работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса

Наименование работ и услуг	Периодичность выполнения работ и оказания услуг	Годовая плата (рублей)	Стоимость на 1 кв. метр общей площади (рублей в месяц)

Из материалов жалобы следует, что в приложении №2 конкурсной документации организатором торгов размещена электронная таблица «Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса, по адресу: г. Нижний Новгород, ул. Маршала Голованова, д. 19 к.3, Приокского района (дом, со всеми видами благоустройства, с лифтами, и мусоропроводами - 2 категория).

Комиссией Управления установлено, что при составлении и утверждении рассматриваемого перечня, организатор торгов в нарушение требований подпункта 4 пункта 41 Правил №75 не произвел расчет и не указал размер «Годовой платы» и «Стоимость на 1 кв. метр жилой площади (рублей в месяц) с НДС» по всем видам поименованных в перечне услуг.

Организатор торгов пояснил, что определение перечня работ и услуг, объема проведения, а также периодичность их оказания осуществляются в процессе заключения договора управления.

Вышеуказанные действия организатора торгов не позволяют понять участнику торгов характеристики объекта, являющегося предметом конкурса. Невозможно оценить затраты и прибыль, которые понесет и получит участник в случае победы на рассматриваемых торгах.

Жалоба заявителя признается обоснованной в рассматриваемой части.

2. В своей жалобе заявитель указал, что проект контракта, размещенный на сайте ГИС торги, противоречит требованиям статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Из подпункта 16 пункта 41 Правил №75 следует, что конкурсная документация должна содержать, в том числе проект договора управления многоквартирным домом, составленным в соответствии со статьей 162 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - проект договора управления многоквартирным домом).

Из части 3 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации следует, что в договоре управления многоквартирным домом должны быть указаны:

1) состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, и адрес такого дома;

2) перечень работ и (или) услуг по управлению многоквартирным домом, услуги работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, порядок изменения такого перечня, а также перечень коммунальных услуг, которые предоставляет управляющая организация, за исключением коммунальных услуг, предоставляемых в соответствии со статьей 157.2 настоящего Кодекса;

3) порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги, а также порядок внесения такой платы, за исключением платы за коммунальные услуги, предоставляемые в соответствии со статьей 157.2 настоящего Кодекса;

4) порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления.

Состав общего имущества, предусмотренный пунктом 1 части 3 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации, утвержден Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 №491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность» (далее также - ПП №491).

Из пункта 2 ПП №491 следует, что в состав общего имущества включаются: помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование), механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование находящееся в

данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства. Указанный состав общего имущества может быть скорректирован применительно к конкретному дому.

Комиссией Управления установлено, что в проекте контракта отсутствуют сведения о количестве объектов, подлежащих обслуживанию в рассматриваемом доме, что противоречит требованиям статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации и подпункту 16 пункта 41 Правил №75.

Комиссия Управления отмечает, что объем производимых работ - количество объектов, подлежащих обслуживанию со стороны управляющей компании, является существенным условием заключаемого договора.

Отсутствие вышеуказанной информации не только не позволяют потенциальному участнику определить объем выполнения работ, но и не позволяют организатору торгов осуществить контроль за качеством исполнения победителем торгов работ в рамках рассматриваемого договора.

Жалоба заявителя признается обоснованной в рассматриваемой части.

Учитывая, что выявленные Управлением нарушения со стороны организатора торгов препятствовали ООО «Профессиональный подход» в формировании своей заявки, комиссия Нижегородского УФАС России, руководствуясь требованиями части 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, приходит к выводу о необходимости выдачи предписания об устранении допущенных нарушений.

На основании изложенного, руководствуясь статьей 18.1 (частями 17, 20), статьей 23 Федерального закона «О защите конкуренции», Комиссия Нижегородского УФАС России,

#### **РЕШИЛА:**

1. Признать жалобу ООО «Профессиональный подход» на действия департамента жилья и инженерной инфраструктуры Администрации города Нижнего Новгорода при утверждении документации при проведении торгов на право заключения договора управления многоквартирным домом расположенным по адресу: г. Нижний Новгород, ул. Маршала Голованова, д.19 к.3 обоснованной.
2. Признать организатора торгов нарушившим требования подпунктов 1, 4 и 16 пункта 41 Правил №75, статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации.
3. Выдать организатору торгов предписание об устранении допущенных нарушений.
4. Передать материалы жалобы должностному лицу Управления для рассмотрения вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении, ответственность за совершение которого предусмотрена частью 10 статьи 7.32.4 КоАП РФ.

*В соответствии с частью 23 статьи 18.1 Федерального закона «О защите конкуренции» решение и (или) предписание комиссии антимонопольного органа могут быть обжалованы в судебном порядке в течение трех месяцев со дня принятия*

решения и (или) выдачи предписания.

<...>