

## РЕШЕНИЕ

по делу № 077/07/00-1407/2024 о нарушении

процедуры торгов и порядка заключения договоров

06.02.2024

г. Москва

Комиссия Московского УФАС России по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее – Комиссия) в составе:

Председательствующего:

<.....>

членов Комиссии:

<.....>

<.....>

рассмотрев жалобу ООО «УК «ПРЕМЬЕР» (далее – Заявитель) на действия Управы района Левобережный города Москвы (далее — Организатор торгов) при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (многоквартирными домами), расположенным(и) по адресу: г. Москва, Ленинградское шоссе, д. 69 корп. 3 (извещение № 21000027260000000062, лот № 1) (далее — Торги),

в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее — Закон о защите конкуренции),

### УСТАНОВИЛА:

В адрес Московского УФАС России поступила жалоба Заявителя на действия Организатора торгов при проведении Торгов.

В соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции по правилам настоящей статьи антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, электронной площадки, конкурсной комиссии или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов либо в случае, если торги, проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации, признаны несостоявшимися, а также при организации и проведении закупок в соответствии с Федеральным законом от 18.07.2011 № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц» (далее — Закон о закупках), за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

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.

В соответствии со статьей 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее — ЖК РФ) орган местного самоуправления проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации в порядке, установленном постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» (далее — Постановление Правительства № 75).

Согласно части 2 статьи 161 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом: непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме, количество квартир в котором составляет не более чем тридцать; управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом; управление управляющей организацией.

Постановлением Правительства № 75 установлен порядок организации и проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (далее — Правила).

В своей жалобе Заявитель указывает, что Организатор торгов нарушил сроки проведения Торгов, установленные частью 13 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее — ЖК РФ).

Организатор торгов с доводами жалобы не согласился, представил письменные возражения и материалы.

Проверив обоснованность доводов, приведенных в жалобе, изучив материалы дела, Комиссия приходит к следующим выводам.

Комиссией установлено, что 24.11.2023 Организатором торгов на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов ([www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru)) (далее — официальный сайт) в сети Интернет размещено извещение № 21000027260000000062, лот № 1, о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (многоквартирными домами), расположенным(и) по адресу: г. Москва, ул. Газгольдерная, д. 10.

Дата и время начала подачи заявок: 28.11.2023 10:00 (МСК).

Дата и время окончания подачи заявок: 04.03.2024 11:00 (МСК).

Дата и время проведения конкурса: 06.03.2024 (МСК).

В силу пункта 50 Правил Организатор конкурса по собственной инициативе или в соответствии с запросом заинтересованного лица вправе внести изменения в конкурсную документацию не позднее чем за 15 дней до даты окончания срока подачи заявок на участие в конкурсе. В течение 2 рабочих дней с даты принятия решения о внесении изменений в конкурсную документацию такие изменения размещаются организатором конкурса или по его поручению специализированной организацией на официальном сайте и направляются заказными письмами с уведомлением всем лицам, которым была предоставлена конкурсная документация.

В силу части 13 статьи 161 ЖК РФ в течение двадцати дней со дня выдачи в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома орган местного самоуправления размещает извещение о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации на официальном сайте в сети «Интернет» и не позднее чем в течение сорока дней со дня размещения такого извещения проводит в соответствии с частью 4 настоящей статьи открытый конкурс, за исключением случая, предусмотренного частью двадцать пятой статьи 7.3 Закона Российской Федерации от 15.04.1993 № 4802-1 «О статусе столицы Российской Федерации». В течение десяти дней со дня проведения открытого конкурса орган местного самоуправления уведомляет всех лиц, принявших от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, о результатах открытого конкурса и об условиях договора управления данным домом. Указанные лица обязаны заключить договор управления данным домом с управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса. Если в течение двух месяцев со дня проведения открытого конкурса собственники не заключили договор управления с управляющей организацией, такой договор считается заключенным на условиях, определенных открытым конкурсом.

Комиссией установлено, что 29.12.2023 Организатором торгов были внесены изменения в конкурсную документацию, согласно которым был продлен срок проведения конкурса до 06.03.2024.

При этом Организатор торгов на заседании Комиссии не отрицал нарушение установленных частью 13 статьи 161 ЖК РФ сроков проведения конкурса более чем на 40 дней, пояснив, что Правилами, регулирующими проведение торгов по отбору управляющей компании предусмотрено внесение изменений в конкурсную документацию по инициативе Организатора торгов, в том числе в части сроков проведения конкурса.

В качестве обоснования необходимости продления сроков проведения конкурса Организатор торгов указал, что изменения в конкурсную документацию внесены в связи с изменением тарифа, который имеет непосредственное влияние на цену договора.

Вместе с тем Комиссия отмечает, что в данном случае доводы Организатора торгов основаны на неверном толковании норм права на основании следующего.

В соответствии с пунктом 2 Постановления Правительства № 75 органы местного самоуправления и органы государственной власти городов федерального

значения Москвы и Санкт-Петербурга проводят в соответствии с Правилами, утвержденными настоящим постановлением, открытые конкурсы по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами, собственниками помещений в которых не выбран способ управления или принятые такими собственниками решения о выборе способа управления многоквартирными домами не были реализованы в случаях, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации.

В силу изложенного, проведение конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом должно осуществляться с учетом требований ЖК РФ.

Соответственно требования ЖК РФ являются императивной нормой и содержат конкретный перечень условий, необходимых для проведения торгов.

При этом Комиссия отмечает, что Правила не предусматривают внесение изменений в конкурсную документацию в нарушение срока проведения конкурса, установленного частью 13 статьи 161 ЖК РФ.

Таким образом, при проведении процедуры Организатором торгов не соблюдены требования части 13 статьи 161 ЖК РФ, поскольку Организатором торгов нарушен срок, отведенный на проведение конкурса.

В свою очередь, Организатором торгов не представлено объективных обоснований продления сроков конкурса более чем на 40 дней.

С учетом изложенного, на основе всестороннего исследования, оценки фактических обстоятельств и доказательств по делу в их совокупности и взаимосвязи, Комиссия приходит к выводу о нарушении Организатором торгов части 13 статьи 161 ЖК РФ, и признает жалобу Заявителя обоснованной.

В соответствии с подпунктом «а» пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган выдает организатору торгов, оператору электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, продавцу государственного или муниципального имущества, организатору продажи обязательные для исполнения предписания о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации и проведения торгов, продажи государственного или муниципального имущества (далее в настоящем пункте - торги), порядка заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися, в том числе предписания об отмене протоколов, составленных в ходе проведения торгов, о внесении изменений в документацию о торгах, извещение о проведении торгов, об аннулировании торгов.

Вместе с тем Комиссией принято решение обязательное для исполнения предписание не выдавать, поскольку в настоящее время Организатором торгов уже превышен срок проведения торгов более чем на 40 дней, в связи с чем допущенное нарушение носит неустранимый характер.

На основании изложенного, Комиссия, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Заявителя на действия Организатора торгов при проведении Торгов обоснованной.
2. Установить в действиях Организатора торгов нарушения части 13 статьи 161 ЖК РФ.
3. Обязательное для исполнения предписание об устранении выявленных нарушений не выдавать.

Настоящее решение может быть обжаловано в арбитражном суде в течение трех месяцев со дня его принятия.