

## РЕШЕНИЕ

по жалобе ООО Управляющая компания «Маяк»

15.03.2022г.  
г.Самара

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Самарской области по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), в составе: руководителя Самарского УФАС России ..., начальника отдела контроля финансовых рынков и природных ресурсов Самарского УФАС России ..., ведущего специалиста – эксперта отдела контроля финансовых рынков и природных ресурсов ... (далее – Комиссия),

рассмотрев жалобу общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «МАЯК» (далее – Заявитель, ООО УК «Маяк») на действия Администрации Кировского внутригородского района г. о. Самара (далее – Организатор торгов) при проведении открытых конкурсов по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами №134, №134А по ул. Демократическая в г. Самара (извещение № 140122/17244887/01, № 140122/17244887/02 № <https://torgi.gov.ru>) (далее – Конкурсы),

в присутствии представителей от ООО «Маяк» - ... (приказ о вступлении в должность), ... (доверенность), от Администрация Кировского внутригородского района г. о. Самара – ... (доверенность), ... (доверенность),

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

### УСТАНОВИЛА:

22.02.2022г. в Самарское УФАС России поступила жалоба ООО УК «Маяк» на действия Администрации Кировского внутригородского района г. о. Самара при проведении Конкурсов.

Указанная жалоба принята к рассмотрению в порядке, предусмотренном статьей 18.1. Закона о защите конкуренции, о чем уведомлен Заявитель, Организатор торгов в соответствии с частью 11 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции.

Согласно доводам жалобы, Организатором торгов нарушена процедура рассмотрения заявок на участие в Конкурсах и процедура проведения Конкурсов.

Организатором торгов предоставлены документы, запрошенные уведомлениями Самарского УФАС России от 28.02.2022 г. № 1482/7, от 04.03.2022г. №1648/7.

Выслушав доводы сторон, изучив материалы жалобы, Комиссия Самарского УФАС России установила следующее.

В соответствии с частью 4 статьи 161 Жилищного кодекса РФ (далее – ЖК РФ) орган местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации в случаях, указанных в части 13 статьи 161 и части 5 статьи 200 ЖК РФ, а также в случае, если в течение шести месяцев до дня проведения указанного конкурса собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано. Открытый конкурс проводится также в случае, если до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам открытого конкурса, не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано.

Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006г. №75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» утверждены Правила проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (далее – Правила).

Таким образом, Организатор торгов при проведении Конкурсов обязан руководствоваться ЖК РФ и Правилами.

Главой VII Правил установлена процедура рассмотрения заявок на участие в конкурсе.

Согласно пункту 63 Правил наименование (для юридического лица), фамилия, имя, отчество (при наличии) (для индивидуального предпринимателя) каждого претендента, конверт с заявкой на участие в конкурсе которого вскрывается, сведения и информация о наличии документов, предусмотренных конкурсной документацией, объявляются при вскрытии конвертов и заносятся в протокол вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе.

Пунктом 66 Правил установлена обязанность осуществления Организатором конкурса аудиозаписи процедуры вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе.

Главой VIII Правил установлена процедура проведения конкурса. Пунктом 74 установлена обязанность осуществления Организатором конкурса аудиозаписи конкурса.

В соответствии с пунктами 75, 76 Правил конкурс начинается с объявления конкурсной комиссией наименования участника конкурса, заявка на участие в конкурсе которого поступила к организатору конкурса первой, и размера платы за содержание и ремонт жилого помещения. Участники конкурса предлагают установить размер платы за содержание и ремонт жилого помещения за выполнение перечня работ и услуг, предусмотренного подпунктом 4 пункта 41 настоящих Правил, меньший, чем размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, указанный в извещении о проведении конкурса, с поэтапным снижением размера платы за содержание и ремонт жилого помещения на 0,1 процента (далее - предложение). В случае если после трехкратного объявления предложения, являющегося наименьшим по размеру платы за содержание и ремонт жилого помещения (относительно указанного в извещении о проведении конкурса), ни один из участников конкурса не сделает иное предложение по снижению размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, конкурсная комиссия объявляет о признании победителем конкурса участника конкурса, сделавшего последнее предложение.

Согласно пункту 77 Правил при проведении конкурса допускается снижение размера платы за содержание и ремонт жилого помещения не более чем на 10 процентов размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, указанного в извещении о проведении конкурса. В случае снижения указанного размера платы за содержание и ремонт жилого помещения более чем на 10 процентов конкурс признается несостоявшимся, что влечет за собой обязанность организатора конкурса провести новый конкурс в соответствии с настоящими Правилами.

14.01.2022г. Администрацией Кировского внутригородского района г. о. Самара на официальном сайте для размещения информации о проведении торгов - <https://torgi.gov.ru> размещены извещения №№№ 140122/17244887/01, 140122/17244887/02 о проведении Конкурсов.

14.02.2022г. Организатором торгов были проведены процедуры вскрытия конвертов и рассмотрения заявок. Согласно Протоколам №1 вскрытия конвертов с заявками от 14.02.2022г., Протоколам №2 рассмотрения заявок от 14.02.2022г. на участие в Конкурсах было подано по 4 заявки, все участники были допущены до участия в Конкурсах.

В соответствии с Протоколами №3 от 15.02.2022г. при рассмотрении заявок поступивших от участников Конкурсов, в заявках, поступивших от ООО УК «Кировская» был предложен размер платы за содержание и ремонт жилого помещения 20 рублей 69 копеек, что является снижением цены за содержание и ремонт жилого помещения на 15,2% от цены Лота, указанной в Конкурсной документации, в связи с чем в соответствии с пунктом 77 Порядка Конкурсы были признаны несостоявшимися.

Комиссия Самарского УФАС России, рассмотрев имеющиеся документы и сведения, установила следующее.

Изучив материалы жалобы, заслушав представителей Заявителей, Организатора торгов, Комиссия Самарского УФАС России приходит к решению о признании жалобы обоснованной. В действиях Организатора торгов признаются нарушения требований, установленных пунктами 63, 66, 76 Правил.

В соответствии с частью 17 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции при рассмотрении жалобы по существу комиссия антимонопольного органа рассматривает обжалуемые акты и (или) действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей. В случае, если в ходе рассмотрения жалобы комиссией антимонопольного органа установлены иные нарушения в актах и (или) действиях (бездействии) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей, комиссия антимонопольного органа принимает решение с учетом всех выявленных нарушений.

В нарушение пункта 63 Правил, в ходе процедуры вскрытия конвертов рассмотрения заявок организатором торгов не объявлены: наименование каждого претендента, сведения и информация о наличии документов, предусмотренных конкурсной документацией, в составе каждой заявки. Кроме того, сведения и информация о наличии документов, предусмотренных конкурсной документацией, в составе каждой заявки, не внесены в Протоколы № 1 от 14.02.2022г. вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе.

Материалами жалобы подтверждается, что обязанность осуществления Организатором конкурса аудиозаписи процедуры вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе, предусмотренная пунктом 66 Правил, исполнена ненадлежащим образом.

Кроме того, Организатором торгов нарушен порядок проведения конкурса, предусмотренный пунктом 76 Правил.

Вместе с тем, из материалов жалобы следует, что 17.02.2022г. в адрес Организатора торгов поступили уведомления от ООО УК «Этажи» о проведении общего собрания собственников помещения многоквартирных домов и выборе способа управления многоквартирными домами №134, 134А по адресу: ул. Демократическая, г. Самара., а также копии протоколов и договоров управления многоквартирными домами (договор управления многоквартирным домом №134 по адресу: ул. Демократическая, г. Самара от 02.02.2022г., договор управления многоквартирным домом №134А по адресу: ул. Демократическая, г. Самара от 10.02.2022г.).

Таким образом, в связи с тем, что в рассматриваемом случае общим собранием собственников был выбран способ управления многоквартирными домами и реализован путем заключения договоров с управляющей компанией, Комиссия Самарского УФАС России приходит к выводу об отсутствии оснований для выдачи предписания, предусмотренного пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции.

На основании вышеизложенного, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия Самарского УФАС России,

#### РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО УК «МАЯК» обоснованной.
2. Признать в действиях Администрации Кировского внутригородского района г. о.

Самара нарушение требований, установленных пунктами 63, 66, 76 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006г. №75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом».

#### РЕШЕНИЕ

по жалобе ООО Управляющая компания «Маяк»

15.03.2022г.

г.Самара

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Самарской области по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), в составе: руководителя Самарского УФАС России Л.Л. Пак, начальника отдела контроля финансовых рынков и природных ресурсов Самарского УФАС России Ю.В. Шапошниковой, ведущего специалиста – эксперта отдела контроля финансовых рынков и природных ресурсов Е.А. Дрожжиной (далее – Комиссия),

рассмотрев жалобу общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «МАЯК» (далее – Заявитель, ООО УК «Маяк») на действия Администрации Кировского внутригородского района г. о. Самара (далее – Организатор торгов) при проведении открытых конкурсов по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами №134, №134А по ул. Демократическая в г. Самара (извещение № 140122/17244887/01, № 140122/17244887/02 № <https://torgi.gov.ru>) (далее – Конкурсы),

в присутствии представителей от ООО «Маяк» - Самсонова В.А. (приказ о вступлении в должность), Казарина И.В. (доверенность), от Администрация Кировского внутригородского района г. о. Самара – Кудряшовой Н.Н. (доверенность), Шашковой С.А. (доверенность),

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

#### УСТАНОВИЛА:

22.02.2022г. в Самарское УФАС России поступила жалоба ООО УК «Маяк» на действия Администрации Кировского внутригородского района г. о. Самара при проведении Конкурсов.

Указанная жалоба принята к рассмотрению в порядке, предусмотренном статьей 18.1. Закона о защите конкуренции, о чем уведомлен Заявитель, Организатор торгов в соответствии с частью 11 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции.

Согласно доводам жалобы, Организатором торгов нарушена процедура рассмотрения заявок на участие в Конкурсах и процедура проведения Конкурсов.

Организатором торгов предоставлены документы, запрошенные уведомлениями Самарского УФАС России от 28.02.2022 г. № 1482/7, от

04.03.2022г. №1648/7.

Выслушав доводы сторон, изучив материалы жалобы, Комиссия Самарского УФАС России установила следующее.

В соответствии с частью 4 статьи 161 Жилищного кодекса РФ (далее – ЖК РФ) орган местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации в случаях, указанных в части 13 статьи 161 и части 5 статьи 200 ЖК РФ, а также в случае, если в течение шести месяцев до дня проведения указанного конкурса собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано. Открытый конкурс проводится также в случае, если до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам открытого конкурса, не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано.

Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006г. №75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» утверждены Правила проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (далее – Правила).

Таким образом, Организатор торгов при проведении Конкурсов обязан руководствоваться ЖК РФ и Правилами.

Главой VII Правил установлена процедура рассмотрения заявок на участие в конкурсе.

Согласно пункту 63 Правил наименование (для юридического лица), фамилия, имя, отчество (при наличии) (для индивидуального предпринимателя) каждого претендента, конверт с заявкой на участие в конкурсе которого вскрывается, сведения и информация о наличии документов, предусмотренных конкурсной документацией, объявляются при вскрытии конвертов и заносятся в протокол вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе.

Пунктом 66 Правил установлена обязанность осуществления Организатором конкурса аудиозаписи процедуры вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе.

Главой VIII Правил установлена процедура проведения конкурса. Пунктом 74

установлена обязанность осуществления Организатором конкурса аудиозаписи конкурса.

В соответствии с пунктами 75, 76 Правил конкурс начинается с объявления конкурсной комиссией наименования участника конкурса, заявка на участие в конкурсе которого поступила к организатору конкурса первой, и размера платы за содержание и ремонт жилого помещения. Участники конкурса предлагают установить размер платы за содержание и ремонт жилого помещения за выполнение перечня работ и услуг, предусмотренного подпунктом 4 пункта 41 настоящих Правил, меньший, чем размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, указанный в извещении о проведении конкурса, с поэтапным снижением размера платы за содержание и ремонт жилого помещения на 0,1 процента (далее - предложение). В случае если после троекратного объявления предложения, являющегося наименьшим по размеру платы за содержание и ремонт жилого помещения (относительно указанного в извещении о проведении конкурса), ни один из участников конкурса не сделает иное предложение по снижению размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, конкурсная комиссия объявляет о признании победителем конкурса участника конкурса, сделавшего последнее предложение.

Согласно пункту 77 Правил при проведении конкурса допускается снижение размера платы за содержание и ремонт жилого помещения не более чем на 10 процентов размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, указанного в извещении о проведении конкурса. В случае снижения указанного размера платы за содержание и ремонт жилого помещения более чем на 10 процентов конкурс признается несостоявшимся, что влечет за собой обязанность организатора конкурса провести новый конкурс в соответствии с настоящими Правилами.

14.01.2022г. Администрацией Кировского внутригородского района г. о. Самара на официальном сайте для размещения информации о проведении торгов - <https://torgi.gov.ru> размещены извещения №№№ 140122/17244887/01, 140122/17244887/02 о проведении Конкурсов.

14.02.2022г. Организатором торгов были проведены процедуры вскрытия конвертов и рассмотрения заявок. Согласно Протоколам №1 вскрытия конвертов с заявками от 14.02.2022г., Протоколам №2 рассмотрения заявок от 14.02.2022г. на участие в Конкурсах было подано по 4 заявки, все участники были допущены до участия в Конкурсах.

В соответствии с Протоколами №3 от 15.02.2022г. при рассмотрении заявок поступивших от участников Конкурсов, в заявках, поступивших от ООО УК «Кировская» был предложен размер платы за содержание и ремонт жилого помещения 20 рублей 69 копеек, что является снижением цены за содержание и ремонт жилого помещения на 15,2% от цены Лота, указанной в

Конкурсной документации, в связи с чем в соответствии с пунктом 77 Порядка Конкурсы были признаны несостоявшимися.

Комиссия Самарского УФАС России, рассмотрев имеющиеся документы и сведения, установила следующее.

Изучив материалы жалобы, заслушав представителей Заявителей, Организатора торгов, Комиссия Самарского УФАС России приходит к решению о признании жалобы обоснованной. В действиях Организатора торгов признаются нарушения требований, установленных пунктами 63, 66, 76 Правил.

В соответствии с частью 17 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции при рассмотрении жалобы по существу комиссия антимонопольного органа рассматривает обжалуемые акты и (или) действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей. В случае, если в ходе рассмотрения жалобы комиссией антимонопольного органа установлены иные нарушения в актах и (или) действиях (бездействии) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей, комиссия антимонопольного органа принимает решение с учетом всех выявленных нарушений.

В нарушение пункта 63 Правил, в ходе процедуры вскрытия конвертов рассмотрения заявок организатором торгов не объявлены: наименование каждого претендента, сведения и информация о наличии документов, предусмотренных конкурсной документацией, в составе каждой заявки. Кроме того, сведения и информация о наличии документов, предусмотренных конкурсной документацией, в составе каждой заявки, не внесены в Протоколы № 1 от 14.02.2022г. вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе.

Материалами жалобы подтверждается, что обязанность осуществления Организатором конкурса аудиозаписи процедуры вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе, предусмотренная пунктом 66 Правил, исполнена ненадлежащим образом.

Кроме того, Организатором торгов нарушен порядок проведения конкурса, предусмотренный пунктом 76 Правил.

Вместе с тем, из материалов жалобы следует, что 17.02.2022г. в адрес Организатора торгов поступили уведомления от ООО УК «Этажи» о проведении общего собрания собственников помещения многоквартирных

домов и выборе способа управления многоквартирными домами №134, 134А по адресу: ул. Демократическая, г. Самара., а также копии протоколов и договоров управления многоквартирными домами (договор управления многоквартирным домом №134 по адресу: ул. Демократическая, г. Самара от 02.02.2022г., договор управления многоквартирным домом №134А по адресу: ул. Демократическая, г. Самара от 10.02.2022г.).

Таким образом, в связи с тем, что в рассматриваемом случае общим собранием собственников был выбран способ управления многоквартирными домами и реализован путем заключения договоров с управляющей компанией, Комиссия Самарского УФАС России приходит к выводу об отсутствии оснований для выдачи предписания, предусмотренного пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции.

На основании вышеизложенного, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия Самарского УФАС России,

#### РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО УК «МАЯК» обоснованной.
2. Признать в действиях Администрации Кировского внутригородского района г. о.Самара нарушение требований, установленных пунктами 63, 66, 76 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006г. №75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом».