

## РЕШЕНИЕ

### по результатам рассмотрения жалобы №014/10/18.1-2047/2020

г. Якутск

резольютивная часть оглашена «21» июля 2020  
года

изготовлено в полном объеме «21» июля 2020 года

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия) по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры проведения торгов и порядка заключения договоров в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона «О защите конкуренции», в составе:

<...> – заместитель руководителя, начальник отдела антимонопольного контроля Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия), председатель Комиссии;

<...> – заместитель начальника отдела антимонопольного контроля Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия), член Комиссии;

<...> – главный специалист-эксперт отдела антимонопольного контроля Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия), член Комиссии;

При участии в дистанционном режиме посредством интернет-видеоконференции, без очного участия представителей субъектов контроля и заявителя:

<...> – представитель «Управа Центрального округа» МКУ ГО «город Якутск» по доверенности без номера от 13.07.2020;

<...> – представитель ООО УК ЖКХ «Бюджетник» по доверенности без номера от 16.04.2020;

Рассмотрев жалобу ООО УК ЖКХ «Бюджетник» на действия организатора торгов «Управа Центрального округа» МКУ ГО «город Якутск» при организации и проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом

### **У С Т А Н О В И Л А:**

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия) 13 июля 2020 года поступила жалоба от ООО УК ЖКХ «Бюджетник» на действия организатора торгов «Управа Центрального округа» МКУ ГО «город Якутск» при организации и проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом расположенном по адресу: г. Якутск, Пушкина, д. 31, корп. 1 (извещение

№190620/1020468/04 на официальном сайте для размещения информации о проведении торгов: [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru)).

Заявителем в жалобе указывается на то, что законных оснований для проведения конкурса по выбору управляющей компании МКД, расположенного по адресу: г. Якутск, ул. Пушкина, д. 31/1 не имеется.

Муниципальным образованием «город Якутск» в лице уполномоченных органов и должностных лиц уже проводился открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления данным многоквартирным домом в 2018 году. В связи с чем, ООО УК ЖКХ «Бюджетник» осуществляет управление многоквартирным домом начиная с 01.04.2018 г. на основании соответствующего договора. При этом при управлении МКД по адресу: г. Якутск, ул. Пушкина, 31/1 со стороны ООО УК ЖКХ «Бюджетник» не допускалось нарушение условий договора управления МКД. Действие Договора управления МКД от 01.04.2018 года являлось пролонгированным.

«Управа Центрального округа» МКУ ГО «город Якутск» представило возражения по доводам, изложенным в жалобе, в соответствии с которыми просит признать жалобу необоснованной.

На рассмотрении жалобы по существу от 21 июля 2020 года представитель ООО УК ЖКХ «Бюджетник» привел дополнительный довод о том, что в конкурсной документации различаются дата и время вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе и дата и время рассмотрения конкурсной комиссией заявок на участие в конкурсе (21 июля 2020 года и 24 июля 2020 года соответственно).

Комиссия по рассмотрению жалобы, выслушав лиц, участвующих в рассмотрении, изучив имеющиеся доказательства и материалы жалобы, приходит к следующим выводам.

Согласно части 1 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора 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 июля 2011 года N 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 части 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции указано, что 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.

На официальном сайте для размещения информации о проведении торгов [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) 19 июня 2020 года опубликовано извещение №190620/1020468/04 о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом расположенном по адресу: г. Якутск, Пушкина, д. 31, корп. 1 и его Конкурсная документация.

Процедура проведения указанного конкурса установлена Правилами проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (утверждены Постановлением Правительства Российской Федерации от 6 февраля 2006 г. N 75) (далее – Правила №75).

Организатором конкурса выступает «Управа Центрального округа» муниципальное казенное учреждение городского округа «город Якутск» (677000 РС (Я), г. Якутск, ул. Ярославского, д.17) (далее – Организатор торгов, Управа).

Объект конкурса: общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Республика Саха (Якутия), г. Якутск, ул. Пушкина, дом 31, на право управления которым проводится конкурс.

Дата и время вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе – 21 июля 2020 года в 11 час. 00 мин. (время местное).

Дата и время рассмотрения конкурсной комиссией заявок на участие в конкурсе – 24 июля 2020 года в 15 час. 00 мин. (время местное).

Дата и время проведения конкурса – 27 июля 2020 года в 11 час. 00 мин. (время местное).

Организатором торгов на рассмотрение представлено письмо ГБУ РС (Я) «Республиканский комплексный центр социального обслуживания» от 12.02.2020 №204 согласно которому, во исполнение части 2 статьи 163 Жилищного кодекса Российской Федерации Учреждение направляет копии документов на жилые дома по адресу: г. Якутск, ул. Пушкина, д. 31 и д. 31/1,

находящиеся в собственности Республики Саха (Якутия), для проведения открытого конкурса по выбору управляющей организации, которой проводится органом местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации в соответствии с частью 4 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Таким образом, собственник помещений (Республика Саха (Якутия) в лице ГБУ РС (Я) «Республиканский комплексный центр социального обслуживания» самостоятельно указал на необходимость проведения торгов в связи с истечением сроков ранее заключенных договоров.

В указанном письме ГБУ РС (Я) «Республиканский комплексный центр социального обслуживания» так же указало, что ранее заключенные с ООО УК ЖКХ «Бюджетник» договора управления указанными многоквартирными домами от 01.04.2018 истекают 01.04.2020.

Согласно возражениям Управы, государственное имущество (жилые дома по адресу: г. Якутск, ул. Пушкина, д. 31 и д. 31/1) закреплено за ГБУ РС (Я) «Республиканский комплексный центр социального обслуживания» на праве оперативного управления.

В соответствии с частью 2 статьи 163 Жилищного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (далее – ЖК РФ) управление многоквартирным домом, в котором доля Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме составляет более чем пятьдесят процентов, или многоквартирным домом, все помещения в котором находятся в собственности Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования, осуществляется на основании договора управления данным домом, заключенного с управляющей организацией, выбранной по результатам открытого конкурса, который проводится органом местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации в соответствии с частью 4 статьи 161 настоящего Кодекса.

Согласно положениям части 4 статьи 161 ЖК РФ орган местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации, если в течение года до дня проведения указанного конкурса собственниками помещений в МКД не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано.

Подпунктом 3 пункта 3 Правил №75 установлено, что конкурс проводится, если до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам конкурса, не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано.

В соответствии с подпунктом 2 части 5 статьи 162 ЖК РФ договор управления многоквартирным домом, заключенный по результатам проведенного органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, заключается на срок не менее чем один год, но не более чем три года.

Подпунктом 15 пункта 41 Правил №75 установлена обязанность организатора торгов включить в конкурсную документацию сведения о сроке действия договоров управления многоквартирным домом, составляющий не менее чем 1 и не более чем 3 года, а также условия продления срока действия указанных договоров на 3 месяца, если:

- большинство собственников помещений на основании решения общего собрания о выборе способа непосредственного управления многоквартирным домом не заключили договоры, предусмотренные статьей 164 Жилищного кодекса Российской Федерации, с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности;

- товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив не зарегистрированы на основании решения общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом;

- другая управляющая организация, выбранная на основании решения общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом, созываемого не позднее чем через 1 год после заключения договоров управления многоквартирным домом, в течение 30 дней с даты подписания договоров управления многоквартирным домом или с иного установленного такими договорами срока не приступила к их выполнению;

- другая управляющая организация, отобранная органом местного самоуправления для управления многоквартирным домом в соответствии с настоящими Правилами, не приступила к выполнению договора управления многоквартирным домом.

Договор управления многоквартирным домом, на основании которых Заявитель осуществлял управление многоквартирным домом по адресу: г. Якутск, ул. Пушкина, д. 31, заключен 01.04.2018. Двухлетний срок действия указанного договора, который Заявитель считает продленным, истек 01.04.2020.

Предусмотренный подпунктом 15 пункта 41 Правил №75 трехмесячный срок продления срока действия договора истек 01.07.2020.

При этом норма Жилищного кодекса Российской Федерации о продлении срока действия (часть 6 статьи 162 ЖК РФ) направлена не на бессрочное управление многоквартирным домом выбранной по результатам конкурса управляющей компанией, а на недопущение нарушений прав жителей на

управление многоквартирным домом.

Как указано выше, положениями части 2 статьи 163 ЖК РФ прямо предусмотрена обязанность органа местного самоуправления проводить открытый конкурс при выборе управляющей организации для заключения договора управления многоквартирным домом в случае, если доля Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования в праве общей собственности на общее имущество в таком доме составляет более чем пятьдесят процентов.

Комиссия Якутского УФАС России отмечает, что управление многоквартирным домом, все помещения в котором находятся в собственности Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования, осуществляется также только путем заключения договора управления данным домом с управляющей организацией, выбираемой по результатам открытого конкурса или, если такой конкурс в соответствии с законодательством признан несостоявшимся, без проведения такого конкурса.

Непроведение открытого конкурса по выбору управляющей организации может привести к ограничению конкуренции на рынке предоставления услуг по управлению многоквартирными домами, следовательно, такое бездействие свидетельствует о нарушении части 1 статьи 15 Федерального закон от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (что так же установлено в решении Хакасского УФАС России от 22.12.2017 года по делу №52-А-17, на которое ссылается Заявитель в своей жалобе).

Таким образом, с учетом указанных положений законодательства Российской Федерации и того, что собственник помещений самостоятельно указал на необходимость проведения торгов, Комиссия Якутского УФАС России приходит к выводу о том, что проведение рассматриваемого конкурса является обоснованным и доводы жалобы ООО УК ЖКХ «Бюджетник» являются несостоятельными.

Относительно довода о том, что в конкурсной документации различаются дата и время вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе и дата и время рассмотрения конкурсной комиссией заявок на участие в конкурсе (21 июля 2020 года и 24 июля 2020 года соответственно) Комиссия Якутского УФАС России отмечает, что согласно пункту 69 Правил №75 срок рассмотрения заявок на участие в конкурсе не может превышать 7 рабочих дней с даты начала процедуры вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе, требования об обязательном проведении процедуры рассмотрения заявок сразу после процедур вскрытия конвертов Правилами №75 не установлено.

Комиссия Якутского УФАС России, рассмотрев жалобу ООО УК ЖКХ «Бюджетник» приходит к выводу, что в рассматриваемых действиях организатора торгов «Управа Центрального округа» МКУ ГО «город Якутск»

при организации и проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом расположенном по адресу: г. Якутск, Пушкина, д. 31, корп. 1 (извещение №190620/1020468/04 на официальном сайте для размещения информации о проведении торгов: [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru)) отсутствует нарушение процедуры проведения торгов, порядок проведения которых установлен Правилами проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 N 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом», и доводы жалобы являются несостоятельными.

Согласно пункту 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции по результатам рассмотрения жалобы по существу комиссия антимонопольного органа принимает решение о признании жалобы обоснованной или необоснованной и в случае, если жалоба признана обоснованной, либо в случае установления иных не являющихся предметом обжалования нарушений (нарушений порядка организации и проведения торгов, заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися) принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного пунктом 3.1 части 1 статьи 23 настоящего Федерального закона.

На основании вышеизложенного, и руководствуясь статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Якутского УФАС России по рассмотрению жалоб о нарушении процедуры проведения торгов и порядка заключения договоров,

#### **Р Е Ш И Л А:**

Признать жалобу ООО УК ЖКХ «Бюджетник» (677009, Республика Саха (Якутия), г. Якутск, ул. Жорницкого, д. 7/32а, оф. 1, ОГРН 1131447012168, ИНН 1435270910) на действия организатора торгов «Управа Центрального округа» МКУ ГО «город Якутск» (677000, Республика Саха (Якутия), г. Якутск, ул. Ярославского, д. 17, ОГРН 1101435003780, ИНН 1435227591) при организации и проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом расположенном по адресу: г. Якутск, Пушкина, д. 31, корп. 1 (извещение №190620/1020468/04 на официальном сайте для размещения информации о проведении торгов: [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru)) – необоснованной;

Решение комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня принятия решения.