



**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ АНТИМОНОПОЛЬНОЙ СЛУЖБЫ  
ПО СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

**РЕШЕНИЕ по жалобе № 121/18.1- 2015**

02.09.2015

г. Екатеринбург

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Свердловской области по рассмотрению жалоб на действие (бездействие) организатора торгов, конкурсной или аукционной комиссии (Приказ от 12.01.2015 № 2) в составе:

председатель Комиссии: <.....> - заместитель руководителя Управления;  
члены Комиссии: <.....> - начальник отдела контроля органов власти;  
<.....> - главный специалист-эксперт отдела контроля органов власти;  
<.....> - главный специалист-эксперт отдела контроля органов власти;

при участии представителей:

*организатора торгов* – Управление Федеральной службы безопасности Российской Федерации по Свердловской области - <.....> (доверенность № 120/22/3958-1 от 25.05.2015);

*заявителя* – ООО «Управляющая жилищная компания ЖКО - Екатеринбург» (далее ООО «УЖК ЖКО-Екатеринбург» - <.....> (доверенность б/н от 06.04.2015);

участников торгов:

- ООО «УК «Народная» - директор <.....> (решение единственного учредителя ООО «ВКМ» от 20.05.2015 б/№,

- ООО «УК «Кристалл» - <.....> (доверенность от 01.01.2015 б/№);

- ООО «Уральская жилищная компания» (далее ООО «УЖК») - <.....> (доверенность от 01.07.2015 б/№), <.....> - директор;

- ЕМУП «СУЭРЖ» - <.....> (доверенность от 20.07.2015 б/№);

слушателей:

- ООО УК «Малахит» - <.....>;

рассмотрев в порядке ст.18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) жалобу ООО «Управляющая жилищная компания «ЖКО-Екатеринбург» (вх. № 01-18454 от 25.08.2015) на действие (бездействие) организатора торгов в лице Управления Федеральной службы безопасности Российской Федерации по Свердловской области, совершенные при организации и проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными по адресу: ул. Просторная, д.83, ул. Просторная, д.87 г. Екатеринбург (Лот № 1), извещение № 170715/6655773/01,

**УСТАНОВИЛА:**

О времени и месте рассмотрения жалобы стороны уведомлены посредством электронной почты, в том числе публично путем размещения информации о рассмотрении

жалобы на официальном сайте торгов, а также сайте Свердловского УФАС России в сети «Интернет» (<http://torgi.gov.ru> <http://sverdlovsk.fas.gov.ru>), извещение №170715/6655773/01.

Рассмотрение жалобы назначено на 09 час. 30 мин 31.08.2015. В связи с не извещением организатором торгов на основании ч. 12 ст.18.1 Закона о защите конкуренции всех лиц, подавших заявки на участие в торгах, о факте поступления жалобы, её содержании месте и времени её рассмотрения объявлен перерыв в заседании до 16.00 часов 02.09.2015.

Заявитель в жалобу (вх. № 01-18454 от 25.08.2015) указал следующее:

Управление федеральной службы безопасности России по Свердловской области проведен открытый конкурс на право заключения договора управления многоквартирными домами по адресу: России, г. Екатеринбург, ул. Просторная, д.83, ул. Просторная, д.87 (далее - Конкурс).

Согласно Протоколу № 1 от 17.08.2015 проведена процедура вскрытия конвертов с заявками на участие в Конкурсе. Участниками конкурса признаны: ООО «УЖК ЖКО-Екатеринбург», ООО «УК «Майская», ООО «УЖК», ООО «УК «Кристалл», ООО «УК «Народная», ООО «УК «Малахит», ЕМУП «СУЭРЖ», ООО «УК «Созвездие – Север», ООО «Ремстройкомплекс».

Согласно Протокола №2 от 18.09.2015 рассмотрены заявки на участие в Конкурсе. Все заявители допущены.

Согласно Протокола № 3 от 19.08.2015 оформлена оценка и сопоставление заявок на участие в открытом конкурсе; пунктом 4.4 Протокола №3 победителем конкурса признано ООО «УЖК». Пунктом 4.5 протокола № 3 «Решение комиссии: согласно п.81 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 6 февраля 2006 г №75, после троекратного объявления в соответствии с пунктом 75 настоящих Правил размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и наименования участника конкурса, ни один из участников конкурса не представил предложения по стоимости дополнительных работ и услуг, такой участник конкурса признается победителем конкурса. ООО «Уральская жилищная компания» признается победителем».

Конкурс проводился в соответствии со ст. 161 Жилищного кодекса РФ, и Правилами проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (далее – Правила №75), утвержденных Постановлением Правительства РФ № 75 от 06.02.2006 (далее – Постановление № 75).

По мнению заявителя, решение организатора конкурса не соответствует существующему законодательству:

1. в протоколе №3, по мнению комиссии, порядковые номера присвоены по мере уменьшения выгоды содержащихся в них условий исполнения договора. Данный в протоколе критерий Правилами не предусмотрен. Кроме того, все участники предложили равные условия.

2. первым подавшим заявку на участие в открытом конкурсе является ООО «УЖК ЖКО Екатеринбург», и при равных предложениях всеми участниками должен быть признан участник первым подавший заявку на участие.

В ходе рассмотрения жалобы заявитель проговорил дополнительно:

1. организатор конкурса не определил расчетную стоимость каждой из обязательных работ и услуг, а также расчетную стоимость каждой из дополнительных работ и услуг;

2. составленные организатором конкурса протоколы в бумажном виде отличаются от протоколов, размещенных в электронном виде на сайте <http://torgi.gov.ru>, а именно: присвоение порядковых номеров «по мере уменьшения степени выгоды предложений,

содержащихся в них условий исполнения договора». Такого определения «степень выгоды» в Правилах не содержится;

3. изменено содержание протоколов: тексты протоколов №1, №2 и №3, размещенные, соответственно, 17.08.2015, 18.08.2015 и 19.08.2015 изменены 21.08.2015 (так под порядковым номером 1 значится не ООО «УЖК ЖКО-Екатеринбург», заявка которого зарегистрирована за №1 и как отражено в протоколе №1 от 17.08.2015, а ООО «УЖК», заявка которого зарегистрирована за № 9, далее по номером 2 – ООО «УК «Майская», заявка которого зарегистрирована за №5 и иные аналогичные изменения, а заявитель оказался под порядковым номером 5;

4. организатор торгов включил в один лот два объекта – два многоквартирных дома;

5. принятие организатором торгов предложений ООО «УЖК» по стоимости дополнительных работ и услуг по видам и объему, несоответствующим конкурсной документации.

*Организатор торгов* (Управление Федеральной службы безопасности Российской Федерации по Свердловской области (далее организатор торгов) (исх. №120-22-1 от 31.08.2015) считает жалобу ООО «УЖК ЖКО-Екатеринбург» необоснованной по следующим основаниям:

Конкурс проведен в соответствии с ГК РФ, Правилами №75, с учетом письма ФАС России от 29.10.2008 №АЦ/28105 «Разъяснения порядка управления многоквартирным домом, все помещения в котором находятся в собственности Российской Федерации», разъяснений ФАС России от 16.10.2014 по применению статьи 15 Закона о защите конкуренции в случае не проведения органами местного самоуправления конкурсов по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами (МКД) и судебной практики. Во-первых, согласно протокола №2 от 18.08.2015 к участию в конкурсе по отбору управляющей компании были допущены все участники, подавшие заявки. Проведен конкурс 19.08.2015, в результате которого победителем признано ООО «УЖК», расположенное по адресу: г. Екатеринбург, ул. Техническая, 154. Участники были ознакомлены с пунктами Правил, регламентирующими процедуру конкурса (пункты 74-76, 80, 81). Председатель комиссии озвучил заявку, поступившую первой – ООО «УЖК ЖКО-Екатеринбург», а также сумму приложенных к ней дополнительных работ и услуг, далее аналогично по остальным заявкам. ЕМУП «СУЭРЖ» (заявка от 10.08.2015 № 6) поддержал свое предложение по дополнительным работам и услугам в сумме – 3 434 372,40руб, все предложения по дополнительным работам и услугам остальных участников составили 3 126 263,21руб. далее следовали предложения по стоимости дополнительных работ и услуг на большие суммы, предложений было несколько. После трехкратного озвучивания последнего предложения победу в конкурсе одержало ООО «УЖК», так как предложило большую стоимость дополнительных работ и услуг в соответствии с п.76 Правил. Заявитель жалобы предложений по общей стоимости работ и услуг, кроме тех, что отражены в заявке, не делал.

Каких-либо изменений, корректировок в составленные по результатам конкурса протоколы, организатором торгов не вносилось. Организатор торгов обратился в службу поддержки сайта [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) (исх. № 120/12/879 от 31.08.2015) о даче разъяснений по факту некорректного отображения порядковых номеров участников конкурса в опубликованных на сайте протоколах.

В настоящее время торги приостановлены, договор не заключен.

Вместе с тем, в ходе рассмотрения жалобы Организатор торгов признает, что допущена техническая опечатка в части не определения расчетной стоимости по каждой из обязательных работ и услуг и расчетной стоимости каждой из дополнительных работ и услуг.

**Рассмотрев имеющиеся материалы, заслушав доводы организатора торгов, Комиссия Свердловского УФАС России установила:**

В соответствии с п. 4.2 ч. 1 ст. 23 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган рассматривает жалобы на нарушение процедуры обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации торгов.

Конкурс по отбору управляющей организации является обязательным в силу ст. 161 Жилищного кодекса РФ, следовательно, жалобы на нарушение процедуры его проведения, подлежат рассмотрению по правилам, установленным ст. 18.1 Закона о защите конкуренции.

Начальником УФАС России по СО утверждена конкурсная документация и объявлен конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Екатеринбург, ул. Просторная, д.83, д.87 (Лот № 1), извещение на сайте <http://www.torgi.gov.ru> № 170715/6655773/01.

Согласно ч. 2 ст. 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.

Подано девять заявок на участие в данном конкурсе: ООО «УЖКО-Екатеринбург» (заявка №1), ООО «УК Майская» (заявка №2), ООО «Управляющая компания «Кристалл» (заявка №3), ООО «УК Народная» (заявка №4), ООО «УК «Малахит» (заявка №5), ЕМУП СУЭРЖ» (заявка №6), ООО «УК «Созвездие-Север» (заявка №7), ООО «Ремстройкомплекс» (заявка №8), ООО «УЖК» (заявка №9). Все заявки допущены к участию в конкурсе.

В соответствии с Протоколом № 3 от 19.08.2015, победителем конкурса признано ООО «УЖК».

Порядок проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации установлен Правилами, утвержденными 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 – Правила № 75).

В целях настоящих Правил № 75 под "предметом конкурса" понимается - право заключения договоров управления многоквартирным домом в отношении объекта конкурса.

«Объект конкурса» - общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме, на право управления которым проводится конкурс.

В соответствии со ст. 162 ЖК РФ по договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме, органов управления товарищества собственников жилья, органов управления жилищного кооператива или органов управления иного специализированного потребительского кооператива, лица, указанного в пункте 6 части 2 статьи 153 настоящего Кодекса, либо в случае, предусмотренном частью 14 статьи 161 настоящего Кодекса, застройщика) в течение согласованного срока за плату обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную

направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность (ч. 2). 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, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, порядок изменения такого перечня, а также перечень коммунальных услуг, которые предоставляет управляющая организация;

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;

4) порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления (ч. 3).

Часть 2 ст. 154 ЖК РФ устанавливает, что плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя:

1) плату за содержание и ремонт жилого помещения, в том числе плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

2) взнос на капитальный ремонт;

В соответствии с п.11 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме (утв. Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 №491 (далее Правила № 491) содержание общего имущества в зависимости от состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества, а также в зависимости от геодезических и природно-климатических условий расположения многоквартирного дома включает в себя:

а) осмотр общего имущества, осуществляемый собственниками помещений и указанными в пункте 13 настоящих Правил ответственными лицами, обеспечивающий своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства Российской Федерации, а также угрозы безопасности жизни и здоровью граждан;

б) обеспечение готовности внутридомовых инженерных систем электроснабжения и электрического оборудования, входящих в состав общего имущества, к предоставлению коммунальной услуги электроснабжения;

(пп. "б" в ред. Постановления Правительства РФ от 06.05.2011 N 354)

в) поддержание помещений, входящих в состав общего имущества, в состоянии, обеспечивающем установленные законодательством Российской Федерации температуру и влажность в таких помещениях;

(пп. "в" в ред. Постановления Правительства РФ от 06.05.2011 N 354)

г) уборку и санитарно-гигиеническую очистку помещений общего пользования, а также земельного участка, входящего в состав общего имущества;

д) сбор и вывоз твердых и жидких бытовых отходов, включая отходы, образующиеся в результате деятельности организаций и индивидуальных предпринимателей, пользующихся нежилыми (встроенными и пристроенными) помещениями в многоквартирном доме;

д(1)) организацию мест для накопления и накопление отработанных ртутьсодержащих ламп и их передачу в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию, размещению отходов I - IV класса опасности;

(пп. "д(1)" введен Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 N 354)

е) меры пожарной безопасности в соответствии с законодательством Российской Федерации о пожарной безопасности;

ж) содержание и уход за элементами озеленения и благоустройства, а также иными предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого многоквартирного дома объектами, расположенными на земельном участке, входящем в состав общего имущества;

з) текущий и капитальный ремонт, подготовку к сезонной эксплуатации и содержание общего имущества, указанного в подпунктах "а" - "д" пункта 2 настоящих Правил, а также элементов благоустройства и иных предназначенных для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого многоквартирного дома объектов, расположенных на земельном участке, входящем в состав общего имущества;

и) проведение обязательных в отношении общего имущества мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, включенных в утвержденный в установленном законодательством Российской Федерации порядке перечень мероприятий;

(пп. "и" введен Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 N 354)

к) обеспечение установки и ввода в эксплуатацию коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, тепловой и электрической энергии, природного газа, а также их надлежащей эксплуатации (осмотры, техническое обслуживание, поверка приборов учета и т.д.).

(пп. "к" введен Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 N 354)

Текущий ремонт общего имущества проводится по решению общего собрания собственников помещений для предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения повреждений и неисправностей общего имущества или его отдельных элементов (без замены ограждающих несущих конструкций, лифтов) (п.18 Правил № 491).

В п. 11(1) Правил № 491 установлено, что минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и Правила оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, устанавливаются Правительством Российской Федерации.

В соответствии с Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами (утв. Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 № 416) (далее - Постановление № 416) управление осуществляется в отношении каждого отдельного многоквартирного дома как самостоятельного объекта управления с учетом состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества, в зависимости от геодезических и природно-климатических условий расположения многоквартирного дома, а также исходя из минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 г. № 290 (далее - минимальный перечень).

Минимальный перечень согласно Постановления Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 г. № 290 включает в себя:

I. Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирных домов;

II. Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме;

III. Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме.

Правила оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме (утв. Постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 г. № 290) предусматривают, что перечень услуг и работ из числа включенных в минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, периодичность их оказания и выполнения определяются и отражаются в договоре управления многоквартирным домом - в случае, если в установленном порядке выбран способ управления многоквартирным домом управляющей организацией (пп. б п. 2).

В соответствии с пп. 4 п. 41 Правил № 75 конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, включает в себя перечень обязательных 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 3 апреля 2013 г. № 290, по форме согласно приложению № 2. При этом организатор конкурса в соответствии с перечнем обязательных работ и услуг самостоятельно определяет расчетную стоимость каждой из обязательных работ и услуг.

Не определение в конкурсной документации расчетной стоимости каждой из обязательных работ и услуг является нарушением пп.4 п.41 Правил №75.

Конкурсная документация включает перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса (далее - дополнительные работы и услуги), включая требования к объемам, качеству и периодичности каждой дополнительной работы и услуги. Указанный перечень определяется организатором конкурса в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, технического регулирования, пожарной безопасности, защиты прав потребителей, включая требования к содержанию общего имущества в многоквартирном доме, определенные Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491 и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, в зависимости от уровня благоустройства, конструктивных, технических и иных параметров многоквартирного дома, степени износа, этажности, наличия лифтов и другого механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования. При этом организатор конкурса самостоятельно определяет расчетную стоимость каждой дополнительной работы и услуги (пп. 4(1) п. 41).

Не определение в конкурсной документации расчетной стоимости каждой из дополнительных работ и услуг является нарушением пп.4(1) п.41 Правил №75

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 (п. 75). В случае если после трехкратного объявления в соответствии с пунктом 75 настоящих Правил размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и наименования участника конкурса (для юридического лица), фамилии, имени, отчества (для индивидуального предпринимателя) ни один из участников конкурса не представил предложения по стоимости дополнительных работ и услуг, такой участник конкурса признается победителем конкурса (п. 81).

Участники конкурса представляют предложения по общей стоимости дополнительных работ и услуг в соответствии со стоимостью работ и услуг, указанной в конкурсной документации, предусмотренной подпунктом 4(1) пункта 41 настоящих Правил (п. 76).

Указанный в пункте 76 настоящих Правил участник конкурса называет перечень дополнительных работ и услуг, общая стоимость которых должна соответствовать представленному им предложению по стоимости дополнительных работ и услуг (п. 77).

В случае если общая стоимость определенных участником конкурса дополнительных работ и услуг превышает стоимость дополнительных работ и услуг, предлагаемую иными участниками конкурса, такой участник конкурса признается победителем конкурса (п. 78).

В Правилах № 75 под «конкурсом» понимается - форма торгов, победителем которых признается участник конкурса, предложивший за указанный организатором конкурса в конкурсной документации размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в течение установленного срока выполнить наибольший по стоимости объем работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, на право управления которым проводится конкурс.

Участник конкурса принимает обязательства выполнять обязательные и предложенные им дополнительные работы и услуги за плату за содержание и ремонт жилого помещения, размер которой указан в извещении о проведении конкурса и в конкурсной документации, предоставлять коммунальные услуги, а также исполнять иные обязательства, указанные в проекте договора управления многоквартирным домом (п. 80).

Согласно пп.5 п.38 Правил № 75 в извещении о проведении конкурса указывается размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, рассчитанный организатором конкурса в зависимости от конструктивных и технических параметров многоквартирного дома, степени износа, этажности, наличия лифтов и другого механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, материала стен и кровли, других параметров, а также от объема и количества обязательных работ и услуг;

При этом "размером платы за содержание и ремонт жилого помещения" является плата, включающая в себя плату за работы и услуги по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, установленная из расчета 1 кв. метра общей площади жилого помещения.

**Капитальный ремонт** объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) - замена и (или) восстановление строительных конструкций объектов капитального строительства или элементов таких конструкций, за исключением несущих строительных конструкций, замена и (или) восстановление систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения объектов капитального строительства или их элементов, а также замена отдельных элементов несущих строительных конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановление указанных элементов (п.14.2 ст.1 ГрК РФ);

Согласно п.21 Правил № 491 капитальный ремонт общего имущества проводится по решению общего собрания собственников помещений для устранения физического износа или разрушения, поддержания и восстановления исправности и эксплуатационных показателей, в случае нарушения (опасности нарушения) установленных предельно допустимых характеристик надежности и безопасности, а также при необходимости замены соответствующих элементов общего имущества (в том числе ограждающих несущих конструкций многоквартирного дома, лифтов и другого оборудования).

Пунктом 22 Правил №491 факт достижения общим имуществом уровня установленных предельно допустимых характеристик надежности и безопасности устанавливается собственниками помещений или ответственными лицами с отражением



этого факта в акте осмотра, а также соответственно федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, уполномоченными осуществлять государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда в соответствии с федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

Пунктом 20 Правил №491 если физический износ общего имущества достиг установленного законодательством Российской Федерации о техническом регулировании уровня предельно допустимых характеристик надежности и безопасности и не обеспечивает безопасность жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических или юридических лиц, государственного или муниципального имущества, что подтверждается предписанием, выданным соответственно федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, уполномоченными осуществлять государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда независимо от его формы собственности, собственники помещений обязаны немедленно принять меры по устранению выявленных дефектов.

Согласно пункту 23 Правил № 491 в решении о проведении капитального ремонта собственники помещений вправе предусматривать замену элементов общего имущества при необходимости устранения их морального износа.

Согласно ч. 1 ст.166 ЖК РФ перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, оказание и (или) выполнение которых финансируются за счет средств фонда капитального ремонта, который сформирован исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, установленного нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, включает в себя:

- 1) ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения;
- 2) ремонт или замену лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, ремонт лифтовых шахт;
- 3) ремонт крыши;
- 4) ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;
- 5) ремонт фасада;
- 6) ремонт фундамента многоквартирного дома.

В соответствии с ч.3 ст.169 ЖК РФ обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт возникает у собственников помещений в многоквартирном доме по истечении восьми календарных месяцев, если более ранний срок не установлен законом субъекта Российской Федерации, начиная с месяца, следующего за месяцем, в котором была официально опубликована утвержденная региональная программа капитального ремонта, в которую включен этот многоквартирный дом, за исключением случая, установленного частью 5.1 статьи 170 настоящего Кодекса.

Во время проведения конкурса от ООО «УЖК» поступило предложение о дополнительных работах и услугах: капитальный ремонт кровли 1 раз за 3 года, капитальный ремонт холлов 1 раз за 3 года. Иные участники конкурса работы по капитальному ремонту не предложили.

Победителем конкурса признан участник конкурса, заявка которого зарегистрирована под №9 – ООО «УЖК». Последнее предложение наибольшей стоимости дополнительных работ и услуг, сделанное участником конкурса – ООО «УЖК», 19 600 000,00 (девятнадцать миллионов шестьсот тысяч) рублей. Данное предложение сделано после вскрытия конвертов с заявками в ходе торгов и дописано в перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в

многоквартирных домах, являющихся объектом конкурса (г. Екатеринбург, ул. Просторная, д.83, д.87) лично директором ООО «УЖК» <.....>.

Комиссией установлено, что протоколы составлены организатором торгов по форме в соответствии с приложениями Правил № 75: Протокол № 1 вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом от 17.08.2015 соответствует приложению №6 (п. 64 Правил №75), Протокол №2 рассмотрения заявок на участие в конкурсе по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами от 18.08.2015 соответствует приложению №7 (п.70 Правил №75), Протокол № 3 конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами от 19.08.2015 соответствует приложению №8 (п.82 Правил №75).

Протоколы в электронном виде дополнены по форме, предложенной оператором электронной площадки <http://torgi.gov.ru>, действие (бездействие) которого подлежит самостоятельному обжалованию. Действительно, протоколы №1 от 17.08.2015, №2 от 18.08.2015 и №3 от 19.08.2015 отличаются по форме от протоколов №1, №2 и №3, представленных от 21.08.2015, Вместе с тем, содержание данных протоколов сохранено: заявителю первому подавшему заявку на конкурс, соответствует регистрационный №1, при том, что порядковый присвоен №5; победитель зарегистрировал свою заявку под номером 9, в протоколах регистрационный номер сохранен и т.д. Суть информации от указанной перестановки не изменена, никто из участников не введен в заблуждение.

Замечание заявителя о том, что организатором торгов в один лот объединены два многоквартирных дома по адресу: ул. Просторная, д.83 и ул. Просторная, д.87 несостоятельно. Согласно п. 6 Правил №75 конкурс проводится на право заключения договоров управления многоквартирным домом либо на право заключения договоров управления несколькими многоквартирными домами. В случае если поводится конкурс на право заключения договоров управления несколькими многоквартирными домами, общая площадь жилых и нежилых помещений (за исключением помещений общего пользования) в таких домах не должна превышать 100тысяч кв. метров и такие дома должны быть расположены на граничащих земельных участках, между которыми смогут располагаться земли общего пользования.

Площадь многоквартирного дома по ул. Просторная, д.83 составляет 15650.1 кв.м., по ул. Просторная, д.87 составляет 13339,7кв.м., всего 28989.8кв.м.

В соответствии с ч. 20 ст. 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 (нарушения 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 закона о защите конкуренции.

Комиссия антимонопольного органа пришла к мнению, что организатором торгов нарушены пп.4 и пп.4(1) п.41 Правил №75, а именно: в конкурсной документации не определены расчетная стоимость каждой из обязательных работ и услуг, а также расчетная стоимость каждой из дополнительных работ и услуг. Вместе с тем, это не повлияло на ход и результат торгов, так как было 9 участников конкурса, всем были понятны условия конкурса и никто из них не обращался за разъяснениями по вышеуказанному вопросу. Кроме того, организатором конкурса получены расписки об ознакомлении с процедурой проведения конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами г. Екатеринбург, у. Просторная, д.83, ул. Просторная, д.87. При

таких обстоятельствах комиссия решила, что в выдаче предписания отсутствует необходимость.

На основании вышеизложенного, руководствуясь статьями 23, 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

**РЕШИЛА:**

1. Жалобу ООО «УЖК ЖКО-Екатеринбург» признать обоснованной в части выявленных нарушений.
2. Предписание не выдавать.

Председатель Комиссии

<.....>

члены Комиссии

<.....>

<.....>

<.....>

*Решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия.*

