



## УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ АНТИМОНОПОЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ПО СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ

### РЕШЕНИЕ по жалобе № 2/18.1-2017

20 января 2017 г.

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 ред. Приказа от 23.08.2016 № 288) в составе:

председатель Комиссии: <.....> – начальник отдела контроля органов власти;

члены Комиссии: <.....> – главный специалист-эксперт отдела контроля органов власти  
<.....> – специалист 1 разряда отдела контроля органов власти,

при участии:

*организатор торгов* – Администрация Железнодорожного района города Екатеринбурга (далее – Администрация), представители: <.....> (доверенность от 16.01.2017 № 1/05/63/20-11), <.....> (доверенность от 17.01.2017 № 2/05/63/20-11);

*заявитель:*

- ООО «Уральская жилищная компания» (ОГРН 1146678015087, далее – ООО «УЖК»), представители: <.....> (доверенность б/н от 01.01.2017);

рассмотрев в порядке ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) жалобу на действия (бездействие) Администрации Железнодорожного района г. Екатеринбурга при организации и проведении открытого конкурса по отбору управляющих организаций для управления многоквартирным домом (лот № 1: предмет конкурса: право на заключение договора в отношении объекта конкурса: г. Екатеринбург, ул. Таватуйская, д. 25, кор. 4), номер извещения: № 291216/1030556/01.

### УСТАНОВИЛА:

Информация о принятой к рассмотрению жалобе (вх. № 01-21411 от 30.12.2016) и ее содержании размещена на официальном сайте Свердловского УФАС России в сети «Интернет» (<http://sverdlovsk.fas.gov.ru>).

О времени и месте рассмотрения жалобы, организатор торгов уведомлен посредством факсимильной связи, а также, по «электронной почте» (исх. № 111 от 11.01.2017).

Рассмотрение жалобы назначено на 15 час. 30 мин. 17.01.2017. Рассмотрение жалобы было отложено на основании ч. 14 ст.18.1 Закона о защите конкуренции на 10 час. 15 мин. 20.01.2017 в связи с необходимостью получения дополнительных документов.

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.

Проведение органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом после введения его в эксплуатацию является обязательным в силу ч. 13 и ч. 8 ст. 161 Жилищного кодекса РФ (далее – ЖК РФ).

В соответствии с ч. 4 ст. 161 ЖК РФ порядок проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации установлен Правилами, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 № 75 (далее – Правила № 75).

Согласно п. 3 Правил № 75 открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом проводится, если в установленном законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности порядке выдано разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

Таким образом, конкурс по отбору управляющей организации является обязательной процедурой торгов, следовательно, жалобы на действия его организатора, подлежат рассмотрению по правилам, установленным ст. 18.1 Закона о защите конкуренции.

Согласно ч. 2 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции, действия (бездействие) организатора торгов, 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.

О проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по ул. Таватуйская, д. 25, кор. 4 в г. Екатеринбурге (далее – Конкурс) объявлено на официальном сайте торгов в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (<http://torgi.gov.ru>) 29.12.2016 (извещение № 291216/1030556/01), при этом датой конкурса определено 02.02.2017.

Жалоба ООО «УЖК» поступила в антимонопольный орган 30.12.2016, т.е., в пределах срока, установленного на обжалование, следовательно, подлежит рассмотрению антимонопольным органом в порядке ст. 18.1 Закона о защите конкуренции.

В своей жалобе ООО «УЖК» указало, что 30.12.2016 подало заявку на участие в Конкурсе с приложением всех требуемых документов. Однако, при подаче заявки обратили внимание на то, что в журнале регистрации претендентов для участия в конкурсе по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом имеется зарегистрированная заявка от 30.12.2016 под № 1, зарегистрированная в 08 час. 25 мин.

Заявка ООО «УЖК» зарегистрирована 30.12.2016 под № 2 в 09 час. 25 мин.

В соответствии с конкурсной документацией, утвержденной Администрацией Железнодорожного района г. Екатеринбурга установлено место, порядок и срок подачи заявок на участие в конкурсе, а именно: Администрация Железнодорожного района г. Екатеринбурга, ул. Мельковская, 7, каб. 310, с 30.12.2016 с 09 час.00 мин. до 17 час. 00 мин., ежедневно, кроме выходных и праздничных дней, перерыв с 13 час. 00 мин. до 14 час. 00 мин.

Заявитель считает, что организатор торгов неправомерно зарегистрировал заявку ранее установленного в конкурсной документации срока подачи заявок на участие по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, требует

отменить конкурсные мероприятия в отношении многоквартирного дома по адресу: ул. Таватуйская, д. 25, кор. 4 в г. Екатеринбурге.

Организатор торгов в объяснениях (вх. № 01-780 от 17.01.2017) сообщил, что признает нарушение, но объясняет ситуацию тем, что сотрудник, принявший заявку от претендента № 1, находился 30.12.2016 на рабочем месте с 08 час. 00 мин. и принял документы в момент обращения ООО «Урал ЮИТ Сервис» в 08 час.25 мин., затем вызван был на место аварии по адресу: ул. Шевченко, 25, г. Екатеринбург. По возвращении принял заявку от заявителя в 09 час. 25 мин., ООО «УЖК «Территория – Север» в 09 час. 36 мин., 09.01.2017 от ООО «Урал ЮИТ Сервис» дополнение к заявке в 09 час. 15 мин.

Рассматриваемый конкурс был объявлен на основании Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию от 01.12.2016 № RU 66302000-224-2016, выданному Министерством строительства и развития инфраструктуры Свердловской области Акционерному обществу «ЮИТ Уралстрой».

Заявки на участие в конкурсе поступили:

АО «ЮИТ Уралстрой» (ООО Урал ЮИТ Сервис») 30.12.2016 в 08 час 25 мин.;

ООО «Уральская жилищная компания» 30.12.2016 в 09 час.25 мин.;

ООО «УЖК «Территория – Север» 30.12.2016 в 09 час.36 мин.;

ООО «Урал ЮИТ Сервис» дополнения к заявке 09.01.2017 в 09 час. 15мин..

Рассмотрев имеющиеся материалы, заслушав доводы организатора торгов и лиц, заинтересованных в результатах торгов, Комиссия Свердловского УФАС России установила:

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

По договору управления многоквартирным домом согласно ч. 2 ст. 162 ЖК РФ одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (лица, указанного в п. 6 ч. 2 ст. 153 ЖК РФ, либо в случае, предусмотренном ч. 14 ст. 161 ЖК РФ, 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.

До заключения договора управления многоквартирным домом между лицом, указанным в п. 6 ч. 2 ст. 153 ЖК РФ, и управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса, согласно ч. 14 ст. 161, п. 3 ч. 5 ст. 162 и ч. 7.4 ст. 155 ЖК РФ, управление многоквартирным домом осуществляется управляющей организацией, с которой застройщиком на срок не более чем 3 месяца должен быть заключен договор управления многоквартирным домом не позднее чем через 5 дней со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома. В этом случае лицом, указанным в п. 6 ч. 2 ст. 153 ЖК РФ, плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится такой управляющей организации.

Согласно ч. 2 ст. 153 ЖК РФ обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги с момента выдачи разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию возникает у застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) в отношении помещений в данном доме, не переданных иным лицам по передаточному акту или иному документу о передаче (п. 7), с момента такой передачи – у лица, принявшего 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 (п. 6), а с момента возникновения права собственности на такое помещение – у собственника помещения (п. 5).

Министерством строительства и развития инфраструктуры Свердловской области Акционерному обществу «ЮИТ Уралстрой» в соответствии со статьей 55 Градостроительного кодекса РФ выдано Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 01.12.2016 № RU 66302000-224-2016, построенного многоквартирного жилого дома со встроенными нежилыми помещениями ПК-1 (№1 по ПЗУ) – 1 очередь строительства, расположенного по адресу: Свердловская область, муниципальное образование «город Екатеринбург», город Екатеринбург, ул. Таватуйская, д. 25, кор. 4, на земельном участке с кадастровым номером 66:41:0204008:29, строительный адрес: Свердловская область, г. Екатеринбург, Железнодорожный район, ул. Маневровая-Таватуйская..

Указанное событие послужило поводом для проведения Администрацией Железнодорожного района города Екатеринбурга открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по адресу: г. Екатеринбург, ул. Таватуйская, 25, кор. 4 (далее – Конкурс).

Согласно Конкурсной документации, утвержденной Главой Администрации Железнодорожного района 29.12.2016, и разрешению на ввод в эксплуатацию объекта № RU 66302000-224-2016, объект капитального строительства включает 220 квартиры (S – 10004,3 кв.м.), 14 нежилых помещений (S – 3109,3 кв.м.), встроенно-пристроенные помещения – 953,8 кв.м.

О Конкурсе было объявлено на официальном сайте торгов в сети «Интернет» 30.08.2016 (извещение № 291116/1030556/01).

Срок для подачи заявок устанавливался с 30.12.2016 по 31.01.2017, ежедневно с 9 час. 00 мин. до 17 час. 00 мин. кроме выходных и праздничных дней, перерыв с 13 час.00 мин. до 14 час.00 мин.. Вскрытие конвертов с заявками назначено на 31.01.2017 в 10 час.30мин., дата рассмотрения заявок 01.02.2017, дата проведения конкурса – 02.02.2017.

Для участия в Конкурсе было подано три заявки. Все заявки были приняты и зарегистрированы.

Между тем, 30.12.2016 Администрацией Железнодорожного района г. Екатеринбурга зарегистрирована заявка АО «ЮИТ Уралстрой» (ООО «Урал ЮИТ Сервис») в 08 час.25 мин (№ 1 в «Журнале регистрации претендентов на участие в открытом конкурсе по отбору управляющей компании для управления МКД», что ранее времени 09 час.00 мин., установленного Конкурсной документацией.

Согласно п. 4 Правил № 75, конкурс проводится на основе следующих принципов:

1) создание равных условий участия в конкурсе для юридических лиц независимо от организационно-правовой формы и индивидуальных предпринимателей;

2) добросовестная конкуренция.

Согласно п. 38 Правил № 75 в извещении о проведении конкурса указывается место, порядок и срок подачи заявок на участие в конкурсе, установленный в соответствии с [пунктом 52](#) настоящих Правил (пп.8).

В соответствии с п. 56 Правил № 75 каждая заявка на участие в конкурсе, поступившая в установленный в соответствии с пунктами 38 и 52 настоящих Правил срок, регистрируется организатором конкурса.

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 (нарушений порядка организации и проведения торгов, заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися) принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного п. 3.1 ч. 1 ст. 23 указанного Федерального закона.

В соответствии с ч. 3.1. ст. 23 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган в процессе реализации своих полномочий выдает организатору торгов обязательные для исполнения предписания о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации, проведения торгов, 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.

Учитывая вышеизложенное, руководствуясь статьями 23, 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

#### **РЕШИЛА:**

1. Жалобу ООО «Уральская жилищная компания» признать обоснованной.
2. Признать организатора торгов в лице Администрации Железнодорожного района города Екатеринбурга нарушившим п. 4, п. 38 Порядка проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации (утв. Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 № 75), что выразилось в необоснованной регистрации заявки АО «ЮИТ Уралстрой» (ООО «Урал ЮИТ Сервис») ранее срока подачи заявок, указанного в конкурсной документации.
3. Выдать организатору торгов – Администрации Железнодорожного района города Екатеринбурга предписание.

Председатель Комиссии <.....>

члены Комиссии: <.....>

<.....>

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