



**ФЕДЕРАЛЬНАЯ  
АНТИМОНОПОЛЬНАЯ СЛУЖБА**

**УПРАВЛЕНИЕ  
Федеральной антимонопольной службы  
по Республике Башкортостан**

ул. Пушкина, 95, г. Уфа, 450008  
тел. (347)273-34-05, факс (347)272-58-82  
e-mail: to02@fas.gov.ru

30.03.2018 № 9/3548

На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

**Заявители:**

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

**Заказчик:**

Управление по обеспечению  
жизнедеятельности города Администрации  
городского округа город Уфа Республики  
Башкортостан  
просп. Октября, 120/1, Уфа, Респ.  
Башкортостан, 450098

E-mail: [mgk@ufacity.info](mailto:mgk@ufacity.info)

**РЕШЕНИЕ  
по жалобе №99-18.1/18**

29.03.2018

В полном объеме решение изготовлено: 30.03.2018

г. Уфа, ул. Пушкина, 95

Комиссия Башкортостанского УФАС России по рассмотрению жалоб на нарушения процедуры проведения торгов и порядка заключения договоров в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), в составе:

**Заместителя председателя Комиссии:**

Исламгулов С.Ф.- временно исполняющий обязанности заместителя руководителя Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Башкортостан;

**Членов Комиссии:**

Медведева Л.Д. – заместитель начальника отдела контроля органов власти Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Башкортостан;

Гирфатов Н.Н. – ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Башкортостан;

в присутствии представителя Заявителя – \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_; представителей Управления по обеспечению жизнедеятельности города Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан – \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, рассмотрев жалобу в порядке статьи 18.1 Закона о защите конкуренции,

**УСТАНОВИЛА**

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Башкортостан поступила жалоба (вх. от 15.03.2018 №3446) гр. \_\_\_\_\_ на действия Управления по обеспечению жизнедеятельности города Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан при

0137225

проведении открытого конкурса по выбору управляющей организации в МКД №5 по ул. Архитектора Рехмукова в г. Уфа (извещение № 210218/4947677/01 размещено на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru)).

Согласно жалобе доводы Заявителя сводятся к следующему:

- Утверждение такого документа как «Перечень дополнительных работ и услуг», а также самостоятельный расчет стоимости дополнительных работ не соответствует Правилам №75, а потому, заведомо незаконны;

- проект договора не соответствует ст.162 Жилищного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 №188-ФЗ (далее – ЖК РФ) поскольку в нем отсутствуют существенные условия о порядке изменения перечня работ и услуг по содержанию и ремонту;

- указание в конкурсной документации противоречащих и искаженных данных вводящих в заблуждение потенциальных претендентов на участие в конкурсе и отсутствие должного контроля за использованием и сохранностью жилищного фонда со стороны Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан является нарушением частью 1 статьи 15, частью 2 статьи 17 Закона о защите конкуренции.

Представителем заявителей также заявлено ходатайство об отводе члена Комиссии Башкортостанского УФАС России по рассмотрению жалоб на нарушения процедуры проведения торгов и порядка заключения договоров в соответствии со статьей 18.1 Закона о защите конкуренции – ██████████

██████████ рассматривается в порядке статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, предусматривающей процессуальный 10 порядок рассмотрения таких жалоб.

Положения главы 9 Закона о защите конкуренции при рассмотрении жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров в этом случае антимонопольным органом не применяются.

Статья 18.1 Закона о защите конкуренции какого-либо специального порядка создания комиссии не предусматривает.

Комиссия по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров создана приказом УФАС по РБ №533 от 09.11.2017, согласно пункту 1 данного приказа заместитель начальника отдела контроля органов власти Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Башкортостан Л.Д.Медведева является членом Комиссии по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров.

На основании изложенного Комиссия принимает решение об отказе в удовлетворении ходатайства ██████████ об отводе члена Комиссии Башкортостанского УФАС России ██████████

Изучив материалы жалобы, заслушав и исследовав доказательства, возражения и пояснения лиц, участвующих в рассмотрении жалобы, проведя анализ и оценку обстоятельств дела, Комиссия Башкортостанского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства пришла к следующим выводам.

В соответствии с ч. 1 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции, антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов или в случае, если торги, проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации, признаны несостоявшимися, за исключением жалоб,

рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд.

Частью 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции предусмотрено, 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. Таким образом, по правилам статьи 18.1 Закона о защите конкуренции жалоба может быть подана либо лицом, подавшим заявку на участие в торгах, либо лицом, не подававшим заявку на участие в торгах в случаях если обжалуется порядок размещения информации о проведении торгов либо порядок подачи заявок на участие в торгах.

Основания, сроки и порядок организации и проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации в отношении вновь возведенных многоквартирных жилых домов регулируются ч.ч. 4, 4.1. 5, 6, 13 ст. 161 ЖК РФ и постановлением Правительства РФ от 6 февраля 2006 г. №75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» (далее - Правила) и входят в компетенцию органов местного самоуправления.

Согласно ч.4 ст.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 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.

В соответствии с п.3 Правил конкурс проводится, если:

1) собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления этим домом, в том числе в следующих случаях:

- собственниками помещений в многоквартирном доме общее собрание по вопросу выбора способа управления многоквартирным домом не проводилось или решение о выборе способа управления многоквартирным домом не было принято;

- по истечении 2 месяцев после вступления в законную силу решения суда о признании несостоявшимся общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросу выбора способа управления многоквартирным домом повторное общее собрание не проводилось или решение о выборе способа управления многоквартирным домом не было принято;

2) принятое собственниками помещений в многоквартирном доме решение о выборе способа управления домом не реализовано, в том числе в следующих случаях:

- большинство собственников помещений в многоквартирном доме не заключили договоры, предусмотренные статьей 164 ЖК РФ;

- собственники помещений в многоквартирном доме не направили в уполномоченный федеральный орган исполнительной власти документы, необходимые

для государственной регистрации товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива;

- не заключены договоры управления многоквартирным домом, предусмотренные статьей 162 ЖК РФ;

3) 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;

4) в установленном законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности порядке выдано разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

Согласно пункту 38 Правил 38. в извещении о проведении конкурса указывается следующее:

1) основание проведения конкурса и нормативные правовые акты, на основании которых проводится конкурс;

2) наименование, место нахождения, почтовый адрес и адрес электронной почты, номер телефона организатора конкурса и специализированной организации;

3) характеристика объекта конкурса, включая адрес многоквартирного дома, год постройки, этажность, количество квартир, площадь жилых, нежилых помещений и помещений общего пользования, виды благоустройства, серию и тип постройки, а также кадастровый номер (при его наличии) и площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

4) наименование обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса, выполняемых (оказываемых) по договору управления многоквартирным домом (далее - обязательные работы и услуги);

4.1) наименование дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса, перечень которых устанавливается в соответствии с подпунктом 4.1 пункта 41 настоящих Правил;

5) 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;

6) перечень коммунальных услуг, предоставляемых управляющей организацией в порядке, установленном законодательством Российской Федерации;

7) адрес официального сайта, на котором размещена конкурсная документация, срок, место и порядок предоставления конкурсной документации, размер, порядок и сроки внесения платы, взимаемой организатором конкурса за предоставление конкурсной документации, если такая плата установлена;

8) место, порядок и срок подачи заявок на участие в конкурсе, установленный в соответствии с пунктом 52 настоящих Правил;

9) место, дата и время вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе, а также место, дата и время рассмотрения конкурсной комиссией заявок на участие в конкурсе;

10) место, дата и время проведения конкурса;

11) размер обеспечения заявки на участие в конкурсе.

25.12.2017 Управление по обеспечению жизнедеятельности города Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан на

официальном сайте <http://torgi.gov.ru> была размещена информация о проведении открытого конкурса по выбору управляющей организации в многоквартирного жилого дома №5 по ул. Архитектора Рехмукова в г. Уфа (извещение № 251217/4947677/05).

Согласно части 4.1 статьи 41 Правил 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. N 491 "Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность" 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.

В связи с чем, довод заявителей о незаконным включении в документацию документа - «Перечень дополнительных работ и услуг», Управление считает необоснованным поскольку данные работы и услуги предусмотрены пунктом 4.1 Правил.

Относительно довода заявителей о несоответствии проекта договора ст.162 ЖК РФ поскольку в нем отсутствуют существенные условия о порядке изменения перечня работ и услуг по содержанию и ремонту Комиссия сообщает следующее.

Согласно части 1 статьи 162 ЖК РФ договор управления многоквартирным домом заключается с управляющей организацией, которой предоставлена лицензия на осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами в соответствии с требованиями настоящего Кодекса, в письменной форме или в электронной форме с использованием системы путем составления одного документа, подписанного сторонами.

Согласно части 3 статьи 162 ЖК РФ 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.

Согласно проекту договора, опубликованному в составе конкурсной документации Управлением по обеспечению жизнедеятельности города Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан проект договора содержит в себе все существенные условия, предусмотренные частью 3 статьи 162 ЖК РФ, в том числе, пунктом 9.3 проекта договора предусмотрено, что изменение и (или) расторжение договора осуществляется в порядке, предусмотренным действующим гражданским законодательством и положением данного договора. Решение об изменении и (или) расторжении договора принимается общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации.

На основании изложенного, довод заявителей о несоответствии проекта договора ст.162 ЖК РФ считает необоснованным.

Довод заявителей о необходимости привлечения организатора конкурса к ответственности за нарушение части 1 статьи 15, части 2 статьи 17 Закона о защите конкуренции не может быть рассмотрен в рамках рассмотрения данной жалобы поскольку в соответствии со статьей 18.1 Закона о защите конкуренции, антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) организатора торгов, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов.

Согласно части 2 статьи 17 Закона о защите конкуренции при проведении торгов, запроса котировок цен на товары (далее - запрос котировок), запроса предложений запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции, в том числе создание участнику торгов, запроса котировок, запроса предложений или нескольким участникам торгов, запроса котировок, запроса предложений преимущественных условий участия в торгах, запросе котировок, запросе предложений, в том числе путем доступа к информации, если иное не установлено федеральным законом.

Процедура проведения конкурса в настоящий период не завершена, в связи с чем, не представляется возможным установить кому организатором конкурса создаются или могли быть созданы преимущественные условия участия в конкурсе.

Кроме того, в производстве Башкортостанского УФАС России находится дело №А8/15-18 о нарушении антимонопольного законодательства, возбужденное в отношении Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан по признакам нарушения статьи 15 Закона о защите конкуренции. Выводы о наличии или отсутствии нарушения статьи 15 Закона о защите конкуренции полномочна делать Комиссия по рассмотрению дела №А8/15-18 о нарушении антимонопольного законодательства.

Вместе с тем, в материалы дела представлен протокол №1 внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г.Уфа, ул. Архитектора Рекмукова, д.№5 (подъезды №3 и №4) проводимого в форме очно-заочного голосования от 04.09.2017, согласно которому собственниками помещений определен способ управления в данном многоквартирном доме – Управление управляющей организацией, в качестве управляющей оргнаизации выбрана ООО «Управляющая компания №1».

Сведения об обжаловании данного протокола, о признании его недействительном в Башкортостанское УФАС не представлены.

Кроме того, в адрес Башкортостанского УФАС представлено уведомление

Государственного комитета Республики Башкортостан по жилищному и строительному надзору (исх.№38869 от 06.12.2017) о включении в реестр лицензий Республики Башкортостан в перечень многоквартирных домов, находящихся под управлением ООО «Управляющая компания №1» многоквартирного дома № 5 по ул. Архитектора Рекмукова.

В соответствии с частью 3 статьи 161 ЖК РФ Решение общего собрания о выборе способа управления является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

Согласно части 9 статьи 161 многоквартирный дом может управляться только одной управляющей организацией.

На основании изложенного Комиссия приходит к выводу, что проведение открытого конкурса по выбору управляющей организации в МКД №5 по ул. Архитектора Рекмукова в г. Уфа может привести к нарушению части 9 статьи 161 ЖК РФ.

В соответствии с частью 3 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции обжалование действий (бездействия) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии в антимонопольный орган не является препятствием для обжалования этих действий (бездействия) в судебном порядке.

На основании вышеизложенного и руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции Комиссия Башкортостанского УФАС России по рассмотрению жалоб на нарушении процедуры проведения торгов и порядка заключения договоров,

## РЕШИЛА

1. Признать жалобу гр. [REDACTED] (вх. от 15.03.2018 №3446) на действия Управления по обеспечению жизнедеятельности города Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан при проведении открытого конкурса по выбору управляющей организации в МКД №5 по ул. Архитектора Рекмукова в г. Уфа (извещение № 210218/4947677/01 размещено на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru)) необоснованной;

2. Управлению по обеспечению жизнедеятельности города Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан (Проспект Октября, 120/1, Уфа, Респ. Башкортостан, 450098) выдать предписание об аннулировании открытого конкурса по выбору управляющей организации в МКД №5 по ул. Архитектора Рекмукова в г. Уфа (извещение № 210218/4947677/01 размещено на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru))

Заместитель председателя комиссии



С.Ф. Исламгулов

Члены комиссии



Л.Д. Медведева



Н.Н. Гирфатов

**Примечание:** В соответствии с ч. 23 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции решение и предписание комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в судебном порядке в течении трех месяцев со дня принятия решения