



**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ АНТИМОНОПОЛЬНОЙ СЛУЖБЫ  
ПО СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

**РЕШЕНИЕ**

**по жалобам №№ 36/18.1-2018, 37/18.1-2018**

20.03.2018

г. Екатеринбург

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Свердловской области по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров, порядка осуществления процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства (Приказ от 22.12.2015 № 513, в ред. от 11.10.2017 № 356) в составе:

Председатель Комиссии: <...>;  
члены Комиссии: <...>;  
<...>

при участии в качестве:

*организатора торгов* – Управление жилищно-коммунального хозяйства и строительства городского округа Первоуральск (Ватутина ул., д. 36, г. Первоуральск, Свердловская обл., 623104), <...>;

*заявителей* – Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания <...>, извещен, явка не обеспечена; Общество с ограниченной ответственностью <...>, <...>

рассмотрев в порядке ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) жалобу Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания <...> (вх. № 01-4163 от 07.03.2018), а также жалобу Общества с ограниченной ответственностью <...> (вх. № 01-4262 от 12.03.2018) на действия (бездействие) организатора торгов в лице Управления жилищно-коммунального хозяйства и строительства городского округа Первоуральск, совершенные при организации и проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: ул. Ленина, д. 25А, г. Первоуральск,

**УСТАНОВИЛА:**

Информация о принятой к рассмотрению жалобе и ее содержании размещена на официальном сайте Свердловского УФАС России в сети «Интернет» (<http://sverdlovsk.fas.gov.ru>).

Рассмотрение жалобы было назначено на 19.03.2018 в 09 час. 30 мин. О времени и месте рассмотрения жалобы организатор торгов уведомлен путем направления Уведомления (исх. № 3747 от 12.03.2018) на электронную почту – [ugkh@prvadm.ru](mailto:ugkh@prvadm.ru), а

также по Почте России. ООО УК <...> извещено путем направления Уведомления (исх. № 3747 от 12.03.2018) на электронную почту – <...>, а также по Почте России.

В связи с необходимостью представления дополнительных материалов и сведений, руководствуясь ч. 14.1 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции, рассмотрение жалобы было назначено на 20.03.2018 в 10 час. 30 мин. О времени и месте рассмотрения жалобы организатор торгов уведомлен путем направления Уведомления (исх. № 4227 от 19.03.2018) на электронную почту – ugkh@prvadm.ru, а также по Почте России, ООО УК <...> извещено путем направления Уведомления (исх. № 4227 от 19.03.2018) на электронную почту – <...>, а также по Почте России, ООО <...> извещено путем направления Уведомления (исх. № 4028 от 15.03.2018) на электронную почту – <...>, а также по Почте России.

При рассмотрении жалобы осуществлялось аудиопотоколирование на устройство Panasonic RR-US551 700M MIC.

Защита гражданских прав в административном порядке согласно п. 2 ст. 11 ГК РФ осуществляется лишь в случаях, предусмотренных законом. Согласно п. 4.2 ч. 1 ст. 23 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган уполномочен рассматривать жалобы заявителей на нарушение процедуры обязательных в соответствии с законодательством РФ торгов. При этом случаи, когда договор может быть заключен только путем проведения торгов, согласно п. 3 ст. 447 ГК РФ устанавливаются ГК РФ или иным законом.

В соответствии с ч. 4 ст. 161 Жилищного кодекса РФ (далее – 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.

Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 № 75 утвержден порядок проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации (далее – Правила № 75).

Согласно пп. 3 п. 3 Правил № 75 открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом 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;

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.

О проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: ул. Ленина, д. 25А, г. Первоуральск объявлено на официальном сайте торгов в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (<http://torgi.gov.ru>) 02.02.2018 (извещение № 020218/7233451/01), при этом датой конкурса определено 15.03.2018.

Заявки на участие в конкурсе принимаются с 02.02.2018 по 12.03.2018 до 09 час. 00 мин.

Вскрытие конвертов – 12.03.2018 в 09 час. 30 мин.

Рассмотрение заявок на участие в конкурсе – 12.03.2018 в 11 час. 00 мин.

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

В соответствии с Протоколом от 12.03.2018 № 1-1 вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе были поданы следующие заявки: ПМУП <...>, ООО УК <...>, ООО <...>.

Следовательно, ООО УК <...> может обжаловать процедуру проведения конкурса в полном объеме, ООО <...> в части информационного обеспечения торгов, а также порядка подачи заявки.

Извещением, размещенном 16.03.2018 на официальном сайте торгов РФ в сети Интернет, установлено, что в соответствии с п. 39 Правил № 75 Управление жилищно-коммунального хозяйства и строительства городского округа Первоуральск (далее - УЖКХиС) приняло решение об отказе от проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: ул. Ленина, д. 25А, г. Первоуральск.

В соответствии с п. 39 Правил № 75 в случае если до дня проведения конкурса собственники помещений в многоквартирном доме выбрали способ управления многоквартирным домом или реализовали решение о выборе способа управления этим домом, конкурс не проводится. Отказ от проведения конкурса по иным основаниям не допускается.

Организатор торгов пояснил, что 15.03.2018 в 08 час. 00 мин. в адрес УЖКХиС был представлен протокол общего собрания собственников с приложениями о создании товарищества собственников недвижимости <...>, что послужило основанием для отказа в проведении конкурса.

В соответствии с ч. 17 ст. 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.

В соответствии с подпунктами 4, 4(1) и 5 пункта 38 Правил № 75 в извещении о проведении конкурса указывается наименование обязательных и дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса, 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.

Конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, в соответствии с пп. 4 п. 41 Правил № 75 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;

Пунктом 76 Правил № 75 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.

ООО УК <...> в жалобе ссылается на то, что согласно размещенным на сайте – [www.reformagkh.ru](http://www.reformagkh.ru) - сведениям многоквартирный дом, расположенный по адресу: ул. Ленина, д. 25А, г. Первоуральск, оборудован автономной газовой котельной, однако рассчитанная организатором торгов ежемесячная ставка платы за содержание и ремонт в размере 17,63 руб./кв.м. не учитывает затраты на содержание котельной, а также соответствующие виды работ не предусмотрены в перечне дополнительных работ (Приложение № 2.1 к Конкурсной документации).

Организатор торгов по данному доводу пояснил, что в г. Первоуральске аналогичных по конструктивным особенностям данному дому нет, поэтому при расчетах за основу были приняты фактические расходы, представленные ООО УК <...> и ООО <...>. В частности, согласно представленной ООО УК <...> информации по многоквартирному дому, расположенному по адресу: ул. Береговая, 5Б, имеющему крышную котельную, за 2017 год фактические расходы на ее содержание в расчете на 1 кв.м. общей площади составили 3,02 руб. Фактические расходы на содержание крышной котельной по сведениям ООО <...> за 2017 г. составили 2,42 руб. на 1 кв.м. общей площади жилых помещений. При расчете методом аналогов расходы на содержание котельной в доме, расположенном по адресу: ул. Ленина, д. 25А, г. Первоуральск, составили 2,72 руб. на 1 кв.м. общей площади жилых помещений. Организатором торгов расходы на содержание крышной котельной были включены в Перечень обязательных работ и услуг по содержанию общего имущества (Приложение № 2 к конкурсной документации) в размере 2,72 руб. и включены в статью «Прочие услуги» (пп. 33).

Также согласно представленным Департаментом государственного жилищного и строительного надзора Свердловской области объяснениям (вх. № 01-5061 от 20.03.2018) в соответствии с пп. «а» п. 2 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание 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 (утв. Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491) в состав общего имущества включаются котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование. Следовательно, котельная является общим имуществом собственников помещения и должна быть включена в состав общего имущества договора управления, размер платы за содержание общего имущества следует определять с учетом газовой котельной.

На основании вышеизложенного, довод о том, что ежемесячная ставка платы за содержание и ремонт не учитывает затраты на содержание автономной газовой котельной, является необоснованным.

ООО <...> в жалобе ссылается на то, что многоквартирный дом, расположенный по адресу: ул. Ленина, д. 25А, г. Первоуральск, находится в управлении Общества на основании заключенного с застройщиком ООО <...> договора управления многоквартирным домом от 01.09.2014. Подъезды №№ 1, 2, 3 были введены в эксплуатацию 27.05.2016, 30.12.2014 и 28.08.2014 соответственно, но разрешение на строительство от 10.11.2015 № RU66-336000-42-2015, выданное Администрацией ГО Первоуральск, жилого комплекса из трех 16-ти этажных домов со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями и подземной автопарковкой по ул. Ленина, 25А продлено Главой городского округа Первоуральск до 30.11.2018. Таким образом, жилой комплекс из трех 16-ти этажных домов на сегодняшний день не введен в эксплуатацию полностью. Следовательно, конкурс по отбору управляющей организации УЖКХиС проводится неправомерно.

По данному доводу организатор торгов пояснил, что основанием для поведения открытого конкурса по отбору управляющей организации в отношении многоквартирного дома, расположенного по адресу: ул. Ленина, д. 25А, г. Первоуральск, послужили требования органов надзора о необходимости проведения указанного конкурса, а именно: письмо Департамента государственного жилищного и строительного надзора Свердловской области от 28.06.2017 № 29-01-81/16239, направленного в адрес Администрации ГО Первоуральск, а также поступившее в адрес УЖКХиС Предупреждение Свердловского УФАС России № 22 (исх. № 21700 от 28.12.2017).

Данный довод жалобы ООО <...> Комиссией Свердловского УФАС России признан необоснованным в связи с тем, что не входит в объем возможного обжалования Обществом, так как заявитель не подавал заявку на участие в конкурсе.

В соответствии с ч. 20 ст. 18.1 и п. 3.1 ч. 1 ст. 23 Закона о защите конкуренции по результатам рассмотрения жалобы по существу комиссия антимонопольного органа принимает решение о признании жалобы обоснованной или необоснованной.

Исходя из вышеизложенного, жалоба ООО УК <...> и жалоба ООО <...> являются необоснованными.

На основании вышеизложенного, руководствуясь ст. 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия Свердловского УФАС России

#### РЕШИЛА:

1. Жалобы ООО УК <...> и ООО <...> признать необоснованными.
2. В действиях (бездействии) организатора торгов в лице Управления жилищно-коммунального хозяйства и строительства городского округа Первоуральск нарушений не выявлено.

Председатель комиссии <...>

Члены комиссии: <...>

<...>

Решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия в Арбитражный суд Свердловской области.

