



## УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ АНТИМОНОПОЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ПО СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ

### РЕШЕНИЕ по жалобе № 066/01/18.1-5143/2020

21.12.2020

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. Приказа от 28.04.2020 № 185) в составе:

Председатель Комиссии: <...> – заместитель руководителя Управления;

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

<...> – ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти,

при участии в качестве:

*заявителя* – Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Легкая жизнь» (620016, г. Екатеринбург, ул. Цветаевой, д. 2, кв. 94, далее – ООО «УК «Легкая жизнь»), представители – <...>, <...> (доверенность № 10/12 от 11.12.2020), <...>;

*организатора торгов* – Администрация Ленинского района города Екатеринбурга (620014, г. Екатеринбург, ул. Чернышевского, д. 2, далее – Администрация Ленинского района), представитель – <...> (доверенность от 16.12.2020 № 53/05/65/19-35);

*заинтересованного лица* - Департамент государственного жилищного и строительного надзора Свердловской области (620004, г. Екатеринбург, ул. Малышева, д. 101), представитель – <...>,

рассмотрев в порядке ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) жалобу ООО «УК «Легкая жизнь» (вх. № 01-32920 от 11.12.2020) на действия (бездействие) организатора торгов в лице Администрации города Екатеринбурга в рамках деятельности Администрации Ленинского района, совершенные при организации и проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Екатеринбург, пр-кт Академика Сахарова, д. 29/2 (торги № 121120/10789194/01 на сайте <https://torgi.gov.ru>),

## 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 назначено на 21.12.2020 в 17 час. 00 мин. О времени и месте рассмотрения жалобы организатор торгов уведомлен (исх. № 26593 от 14.12.2020) посредством электронной почты <...>, заявитель – посредством электронной почты <...>.

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

На основании ст. 11 Гражданского кодекса РФ (далее – ГК РФ) защиту нарушенных или оспоренных гражданских прав осуществляет в соответствии с подведомственностью дел, установленной процессуальным законодательством, суд, арбитражный суд или третейский суд. Защита гражданских прав в административном порядке осуществляется лишь в случаях, предусмотренных законом. Решение, принятое в административном порядке, может быть оспорено в суде.

Согласно п. 4.2 ч. 1 ст. 23 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган уполномочен рассматривать жалобы на нарушение процедуры обязательных в соответствии с законодательством РФ торгов. Торги (в том числе электронные) в силу п. 4 ст. 447 ГК РФ проводятся в форме аукциона, конкурса или в иной форме, предусмотренной законом. 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. 2 ст. 163 и ч. 4 ст. 161 Жилищного кодекса РФ (далее – ЖК РФ) орган местного самоуправления в порядке, установленном Правительством РФ, проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации в случае, если все помещения в многоквартирном доме находятся в собственности субъекта РФ, а также в случаях, указанных в ч. 13 ст. 161 ЖК РФ и ч. 5 ст. 200 ЖК РФ.

В течение 20 дней со дня выдачи в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома орган местного самоуправления размещает извещение о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации на официальном сайте в сети «Интернет» и не позднее чем в течение сорока дней со дня размещения такого извещения проводит в соответствии с частью 4 настоящей статьи открытый конкурс (ч. 13 ст. 161 ЖК РФ).

Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 № 75 утверждены Правила проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (далее – Правила № 75).

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.

Информация о проведении конкурса размещается организатором конкурса на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов по адресу [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) (далее – официальный сайт).

О проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации объявлено на официальном сайте 12.11.2020 (извещение № 121120/10789194/01).

Заявки на участие в конкурсе принимались с 12.11.2020 по 14.12.2020.

Вскрытие конвертов – 14.12.2020 в 15:00.

Дата рассмотрения заявок – с 14.12.2020 по 17.12.2020.

Дата проведения конкурса – 17.12.2020 в 15:00.

Условием защиты гражданских прав в административном порядке согласно ч. 2 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции является заинтересованность заявителя в проведении торгов и в участии в них. Так, лицом, подавшим заявку на участие в торгах, могут быть обжалованы любые совершенные организатором торгов (его комиссией) при организации и проведении торгов действия (бездействие), а иным лицом - в случае, если его права или законные интересы могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах.

Таким образом, рассмотрение жалоб по ст. 18.1 Закона о защите конкуренции введено для защиты прав и законных интересов лиц, заинтересованных в участии в торгах и в соблюдении организатором торгов (его комиссией) порядка их проведения, подтвердивших свою заинтересованность подачей заявки на участие в торгах либо указанием на препятствия в подаче заявок, в том числе иными лицами ввиду пороков информационного обеспечения торгов или наличия иных препятствий в подаче заявок.

Согласно Протоколу от 14.12.2020 вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом на участие в конкурсе поступили 3 заявки: ООО «Уральская жилищная компания», ООО «УК «Легкая жизнь», ООО «УЭЖКХ - Екатеринбург».

Следовательно, ООО «УК «Легкая жизнь» вправе обжаловать процедуру проведения торгов в полном объеме.

Обжалование действий (бездействия) организатора торгов в антимонопольный орган в порядке, установленном настоящей статьей, допускается не позднее 10 дней со дня размещения результатов торгов на сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (ч. 4 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции).

На момент поступления жалобы конкурс по отбору управляющей организации не проведен, т.е. жалоба ООО «УК «Легкая жизнь» направлена в пределах установленного срока.

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.

ООО «УК «Легкая жизнь» в жалобе ссылается на то, что на основании решения единственного собственника помещений в многоквартирном доме был заключен договор управления с ООО «УК «Легкая жизнь», которому передана техническая документация. На основании представленных документов Департамент вынес решение о внесении изменений с 01.01.2021 в Реестр лицензий Свердловской области. Несмотря на представленные организатору торгов документы и сведения как ООО «УК «Легкая жизнь», так и Департаментом, организатор торгов в нарушение п. 39 Правил № 75 не предпринял действий по отмене проведения конкурса, сообщив об этом в своем письме от 10.12.2020. Проведение данного конкурса нарушает права ООО «УК «Легкая жизнь», собственника помещений и нанимателей, проживающих в доме. По условиям конкурса тариф на содержание составляет 7,74 руб./кв.м., что представляет собой угрозу для сохранения в надлежащем состоянии специализированного жилищного фонда.

Организатор торгов отметил, что все помещения многоквартирного дома № 29/2, расположенного по адресу: г. Екатеринбург, пр. Академика Сахарова, отнесены к

специализированному жилищному фонду и находятся в государственной собственности Свердловской области. На основании договора оперативного управления, зарегистрированного в Едином государственном реестре недвижимости (рег. № 66:41:0404016:4398-66/001/2019-2 от 13.08.2019), указанные помещения переданы в оперативное управление Государственному казенному учреждению Свердловской области (далее - Фонд). Представляя интересы собственника государственного имущества Свердловской области, Фонд 12.11.2020 принял решение о выборе способа управления многоквартирным домом. Выбор управляющей организации для управления многоквартирным домом, все помещения в котором находятся в государственной собственности Свердловской области, на основании ч. 2 ст. 163 ЖК РФ может быть осуществлен только по результатам открытого конкурса, и не может быть осуществлен посредством принятия решения единственным собственником (лицом, осуществляющим права и обязанности собственника).

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

Ранее ч.1 ст. 163 ЖК РФ (в ред. Федерального закона от 23.07.2008 № 160-ФЗ) было установлено, что порядок управления многоквартирным домом, все помещения в котором находятся в собственности Российской Федерации, субъекта РФ или муниципального образования, устанавливается соответственно уполномоченным Правительством РФ федеральным органом исполнительной власти, органом государственной власти субъекта РФ и органом местного самоуправления. В настоящее время указанная норма утратила силу на основании Федерального закона от 28.01.2020 № 4-ФЗ.

Договоры управления многоквартирными домами, в которых доля Российской Федерации, субъекта РФ или муниципального образования в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме составляет более чем 50% (в том числе 100%), могут быть заключены только по результатам открытого конкурса. Порядок участия публичных образований в правоотношениях, связанных с порядком выбора организации по управлению многоквартирным домом, определен ст.ст. 161-162 ЖК РФ и Правилами № 75 и заключается в осуществлении публичных процедур путем проведения торгов (Письмо ФАС России от 19.01.2017 № ИА/2401/17).

Согласно ч. 2 ст. 163 ЖК РФ управление многоквартирным домом, в котором доля субъекта Российской Федерации в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме составляет более чем 50%, или многоквартирным домом, все помещения в котором находятся в собственности субъекта РФ, 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 РФ в соответствии с ч. 4 ст. 161 ЖК РФ.

Орган местного самоуправления в порядке, установленном Правилами № 75, проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации в случаях, указанных в ч. 13 ст. 161 и ч. 5 ст. 200 ЖК РФ, а также в случае, если в течение 6 месяцев 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 (ч. 4 ст. 161 ЖК РФ).

Комиссия Свердловского УФАС России приходит к выводу о необоснованности данного довода, поскольку согласно п. 3 ст. 212 ГК РФ особенности приобретения и прекращения права собственности на имущество, владения, пользования и распоряжения им в зависимости от того, находится имущество в собственности гражданина или юридического лица, в собственности РФ, субъекта РФ или муниципального образования, могут устанавливаться лишь законом. При этом в силу ч. 2 ст. 163 ЖК РФ орган местного самоуправления обязан провести открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, находящимся в собственности Свердловской области. В свою очередь, п. 39 Правил № 75 неприменим, поскольку ч. 2 ст. 161 ЖК РФ не применяется к публичным образованиям, доля в праве общей собственности которых составляет более чем 50%.

Более того под специализированным жилищным фондом в п. 2 ч. 3 ст. 19 ЖК РФ понимается совокупность предназначенных для проживания отдельных категорий граждан и предоставляемых по правилам раздела IV настоящего Кодекса жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов. Согласно ст. 92 ЖК РФ к жилым помещениям специализированного жилищного фонда относятся жилые помещения для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей (п. 8 ч. 1). В качестве специализированных жилых помещений используются жилые помещения государственного и муниципального жилищных фондов. Включение жилого помещения в специализированный жилищный фонд с отнесением такого помещения к определенному виду специализированных жилых помещений и исключение жилого помещения из указанного фонда осуществляются на основании решений органа, осуществляющего управление государственным или муниципальным жилищным фондом (ч. 2). Специализированные жилые помещения не подлежат отчуждению, передаче в аренду, внаем, за исключением передачи таких помещений по договорам найма, предусмотренным настоящим разделом (ч. 3).

Согласно п. 1.2 Методических рекомендаций по внедрению эффективного механизма обеспечения жилыми помещениями детей-сирот, детей, оставшихся без попечения родителей, и лиц из числа детей-сирот, и детей, оставшихся без попечения родителей (направленных Письмом Минобрнауки России от 08.04.2014 № ВК-615/07) анализ природы государственного полномочия по обеспечению детей-сирот и лиц из их числа жильем позволяет выделить отдельные властно-распорядительные функции внутри этого полномочия. При этом механизм разделения отдельных функций внутригосударственного полномочия уже предложен самим Федеральным законом от 29.02.2012 № 15-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части обеспечения жилыми помещениями детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей», которым внесены изменения в Федеральный закон от 21.12.1996 № 159-ФЗ «О дополнительных гарантиях по социальной поддержке детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей», и предполагает их распределение между органом субъекта РФ по управлению жилищным фондом и иным (иными) органом (ми) субъекта РФ. Целесообразно к компетенции органа исполнительной власти субъекта РФ, осуществляющего управление государственным жилищным фондом, отнести вопросы

(функции) по формированию (закупка, заказ строительства) государственного (субъекта РФ) фонда специализированного жилья для детей-сирот и лиц из их числа.

Порядок приобретения (строительства) жилых помещений, зачисляемых в государственный специализированный жилищный фонд Свердловской области, для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц, которые относились к категории детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, и достигли возраста 23 лет утвержден Постановлением Правительства Свердловской области от 24.04.2013 № 527-ПП (далее – Порядок № 527-ПП).

Согласно Порядку № 527-ПП в соответствии с Подпрограммой 2 Государственной программы Свердловской области «Реализация основных направлений государственной политики в строительном комплексе Свердловской области до 2024 года» (утв. Постановлением Правительства Свердловской области от 24.10.2013 № 1296-ПП) обеспечение жилыми помещениями детей-сирот осуществляется за счет средств областного бюджета, главным распорядителем которых является Министерство строительства и развития инфраструктуры Свердловской области (п. 3). Получателем бюджетных средств, предусмотренных для приобретения (строительства) жилых помещений детям-сиротам, является Фонд (п. 4).

Фонд, согласно Уставу (утв. Приказом Министерства строительства и развития инфраструктуры Свердловской области от 06.06.2019 № 369-П), является некоммерческой организацией, учредителем и собственником имущества которой является Свердловская область. Функции и полномочия учредителя и главного распорядителя бюджетных средств осуществляются Министерством строительства и развития инфраструктуры Свердловской области, в ведении которого находится казенное учреждение (п.п. 1.3 – 1.5). Фонд создан в целях реализации государственной политики по улучшению жилищных условий отдельных категорий граждан (п. 2.2). Предметом деятельности Фонда является осуществление по поручению Правительства Свердловской области в пределах определенной настоящим Уставом компетенции Фонда мероприятий по улучшению жилищных условий отдельных категорий граждан за счет средств, предусмотренных в областном бюджете (п. 2.1).

Согласно п. 9, п. 10 Порядка № 527-ПП для зачисления построенных (приобретенных) жилых помещений для детей-сирот в государственный специализированный жилищный фонд Свердловской области Фонд передает в Министерство по управлению государственным имуществом Свердловской области следующие документы:

- копии государственных контрактов;
- копии актов приема-передачи жилых помещений к государственным контрактам;
- копии разрешений на ввод объектов в эксплуатацию;
- копии выписок из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, подтверждающих права собственности Свердловской области на жилые помещения;
- копии выписок из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, подтверждающих права оперативного управления Фонда на жилые помещения;
- копии актов приема-передачи, являющихся неотъемлемой частью государственных контрактов;
- перечень жилых помещений, приобретенных (построенных) для детей-сирот;

- копии приказов Министерства строительства и развития инфраструктуры Свердловской области о распределении детям-сиротам жилых помещений, приобретенных за счет средств областного бюджета.

Министерство по управлению государственным имуществом Свердловской области в течение 7 рабочих дней от даты получения полного пакета документов, указанных в части первой настоящего пункта, осуществляет подготовку и принятие приказа о зачислении жилых помещений в государственный специализированный жилищный фонд Свердловской области. Министерство по управлению государственным имуществом Свердловской области осуществляет учет жилых помещений, приобретенных детям-сиротам, включенных в государственный специализированный жилищный фонд Свердловской области, в Реестре государственного имущества Свердловской области.

Письмом ФАС России от 19.01.2017 № ИА/2401/17 установлено, что в соответствии с п. 20 ст. 4 Закона о защите конкуренции, муниципальная преференция - предоставление органами местного самоуправления, иными осуществляющими функции указанных органов органами или организациями отдельным хозяйствующим субъектам преимущества, которые обеспечивает им более выгодные условия деятельности, путем передачи муниципального имущества, иных объектов гражданских прав либо путем предоставления имущественных льгот, государственных или муниципальных гарантий. Согласно п. 7 ч. 1 ст. 15 Закона о защите конкуренции, органам местного самоуправления запрещается осуществлять действия (бездействие), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, в частности предоставление государственной или муниципальной преференции в нарушение порядка, установленного главой 5 Закона о защите конкуренции. Таким образом, в случае, если выбор органом местного управления (или иным публично-правовым образованием, в собственности которого находится более чем 50% в праве общей собственности на общее имущество в МКД) управляющей организации был произведен без проведения торгов, то данное действие, по сути, является предоставлением государственной или муниципальной преференции отдельному хозяйствующему субъекту, в отсутствие на то законного основания, что не соответствует требованиям Закона о защите конкуренции (см. Определение Верховного Суда РФ от 25.07.2016 № 305-КГ16-7957 по делу № А40-108228/2015).

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.

Учитывая вышеизложенное и руководствуясь ст. 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия Свердловского УФАС России

#### **РЕШИЛА:**

1. Жалобу Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Легкая жизнь» признать необоснованной.

2. В обжалуемых действиях (бездействии) организатора торгов в лице Администрации Ленинского района города Екатеринбурга нарушений не выявлено.

Председатель комиссии

<...>

Члены комиссии:

<...>

&lt;...&gt;

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