

**РЕШЕНИЕ**  
**по жалобе № 37560/22**  
**на действия (бездействие) при организации и проведении торгов**

Дата рассмотрения жалобы по существу 13.10.2022

г. Москва

Комиссия Московского областного УФАС России по рассмотрению жалоб на нарушения при организации и проведении торгов, а также порядка заключения договоров (далее – Комиссия), в составе:  
<...> – <...> Московского областного УФАС России;  
<...> – <...> Московского областного УФАС России;  
<...> – <...> Московского областного УФАС России,  
рассмотрев жалобу ООО «УК «ЛЕТО» (далее – Заявитель) на действия (бездействие) организатора торгов – Администрации городского округа Химки Московской области (далее – Организатор торгов) при организации и проведении открытого конкурса на право заключения договоров управления многоквартирными домами (далее – МКД, лоты 1 – 17), извещение о проведении торгов размещено на сайте <https://torgi.gov.ru/> за № 190122/3351556/01 (далее – Конкурс), при участии посредством видеоконференцсвязи представителя Заявителя – <...> (доверенность от 12.10.2022 № 2) и представителя Организатора торгов – <...> (доверенность от 12.01.2022 № 3), уведомленных в соответствии с требованиями части 11 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

**УСТАНОВИЛА:**

Порядок проведения Конкурса установлен Правилами проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75 (далее – Правила).

Общие требования к торгам установлены статьями 447 и 448 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Установив соответствие жалобы формальным требованиям статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Московское областное УФАС России в установленном порядке направило Заявителю и Организатору торгов уведомление о поступлении жалобы и о приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу.

Согласно доводам жалобы:

1. Организатор торгов нарушил сроки передачи победителю Конкурса проекта договора управления МКД.

2. В проекте договора управления МКД отсутствует стоимость каждой работы и услуги, входящей в перечень работ и услуг необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в МКД (далее – Перечень).

3. Организатор торгов неправомерно отменил Конкурс.

Согласно позиции Организатора торгов:

1-2. 22.09.2022 Организатором торгов Заявителю по электронной почте был направлен проект договора управления МКД. Дополнительно Организатор торгов сообщил, что протоколов разногласий, обеспечительных платежей или договоров страхования от Заявителя не поступало.

3. В адрес Организатора торгов 28.09.2022 поступило обращение Муниципального унитарного предприятия городского округа Химки Московской области «Жилищник городского округа Химки» (далее – МУП «Жилищник г.о. Химки») о реализации способа управления в МКД, в соответствии с чем Организатор торгов 29.09.2022 разместил извещение об отмене Конкурса.

В отношении доводов жалобы Комиссия установила следующее.

1. В соответствии с пунктом 71 Правил в случае если только один претендент признан участником конкурса, организатор конкурса в течение 3 рабочих дней с даты подписания протокола рассмотрения заявок на участие в конкурсе передает этому претенденту проект договора управления многоквартирным домом, входящий в состав конкурсной документации. При этом договор управления многоквартирным домом заключается на условиях выполнения работ и услуг, указанных в извещении о проведении конкурса и конкурсной документации, за плату за содержание и ремонт жилого помещения, размер которой указан в извещении о проведении конкурса. Такой участник конкурса не вправе отказаться от заключения договора управления многоквартирным домом.

Комиссией рассмотрены протоколы рассмотрения заявок на участие в Конкурсе от 15.08.2022, в соответствии с которыми к участию в Конкурсе допущен только один претендент – ООО «УК «ЛЕТО» (Заявитель).

В нарушение срока, установленного пунктом 71 Правил, проект договора управления МКД Организатором торгов направлен 22.09.2022.

Довод Заявителя обоснован.

2. Требования к определению стоимости каждой работы и услуги, входящей в Перечень, предусмотренный подпунктом 4 пункта 41 Правил, в договоре управления многоквартирным домом устанавливаются пунктами 71 и 83 Правил.

Документы, безусловно подтверждающие, что Организатором торгов в проекте договора управления МКД не указана стоимость каждой работы и услуги, входящей в Перечень, Заявителем не представлены.

Довод Заявителя не обоснован.

3. Согласно пункту 39 Правил 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.

В соответствии с частью 2 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом:

1) непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме, количество квартир в котором составляет не более чем тридцать;

2) управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;

3) управление управляющей организацией.

Согласно части 3 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации способ управления многоквартирным домом выбирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и может быть выбран и изменен в любое время на основании его решения. Решение общего собрания о выборе способа управления является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

В силу пункта 39 Правил принятие решения об отказе от проведения конкурса по причине выбора и реализации способа управления многоквартирными домами отнесено к полномочиям организатора торгов.

Оценка документов, поступивших Организатору торгов во время проведения Конкурса, в силу пунктов 17, 19, 28, 29 Правил, возложена на Конкурсную комиссию.

Комиссией осмотрена копия приказа Организатора торгов о прекращении проведения Конкурса от 29.09.2022 № 18/01/22-3, в соответствии с которым Организатор торгов отказывается от проведения Конкурса, в связи с выбором и реализацией собственниками помещений МКД способа управления общим имуществом МКД в виде управляющей компании МУП «Жилищник г.о. Химки».

Указанный приказ подписан начальником управления жилищно-коммунального хозяйства Администрации городского округа Химки Московской области – <...>

Каких-либо документов, подтверждающих принятие комиссионного решения относительно поступившей информации, Организатором торгов не представлено.

В нарушение норм Правил решение об отмене Конкурса принято неkomиссионно.

Довод Заявителя обоснован.

На основании изложенного и руководствуясь статьей 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

#### **РЕШИЛА:**

1. Признать жалобу ООО «УК «ЛЕТО» обоснованной.
2. Основания для выдачи обязательного для исполнения предписания отсутствуют.
3. Передать материалы дела должностному лицу Московского областного УФАС России для принятия решения о наличии (отсутствии) признаков административного правонарушения в действиях должностных лиц Администрации городского округа Химки Московской области, предусмотренного статьей 7.32.4 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Члены Комиссии:

<...>

<...>

<...>

Примечание: согласно части 23 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции решение или предписание комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня принятия решения или выдачи предписания.