

**Организатор торгов -**

Департамент городского хозяйства  
мэрии города Ярославля

e-mail: dce@city-yar.ru

**Заявитель –**

ООО «УК Комьюнити»

**Решение по результатам рассмотрения жалобы  
на нарушение порядка проведения торгов  
№ 076/10/18.1-987/2021**

Резолютивная часть решения оглашена 08.10.2021  
Ярославль

г.

Решение изготовлено в полном объеме 13.10.2021

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ярославской области по рассмотрению жалоб на нарушения при организации и проведении торгов, а также порядка заключения договоров (далее – Комиссия) в составе:

Председатель Комиссии – заместитель руководителя управления Гудкевич Е.В.; члены Комиссии – врио начальника отдела контроля органов власти и

рекламы Шарутина С.А., специалист-эксперт отдела контроля органов власти и рекламы Артамонов А.О.,

с участием до перерыва:

от организатора торгов - Департамента городского хозяйства мэрии города Ярославля (далее – Организатор торгов) <...> (по доверенности),

от заявителя - ООО «УК Комьюнити» (далее – Заявитель) <...> (по доверенности),

рассмотрев жалобу ООО «УК Комьюнити» (вх. № 9771 от 29.09.2021) на действия (бездействие) организатора торгов — Департамента городского хозяйства мэрии города Ярославля (ИНН 7601001097, ОГРН 1027600677994), в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции),

#### УСТАНОВИЛА:

в Ярославское УФАС России поступила жалоба ООО «УК Комьюнити» (вх. № 9771 от 29.09.2021) на действия (бездействие) организатора торгов — Департамента городского хозяйства мэрии города Ярославля при проведении открытого конкурса на право заключения договоров управления многоквартирными домами № 32 по ул. Калинина (лот № 1), № 32 корпус 2 по ул. Калинина (лот № 2) города Ярославля (изв. № 240821/2753589/01).

**Обжалуемые действия (бездействие):** неправомерное принятие решения об отказе от вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе на лоты № № 1 – 2 претендента ООО «Управляющая компания Комьюнити» в связи со снятием многоквартирных домов с конкурса, утвержденного протоколом от 24.09.2021 года.

На заседании Комиссии представитель организатора торгов представил документы, запрошенные уведомлением от № 6490/06-07 от 30.09.2021 г.

#### **Принимая решение, Комиссия исходит из следующего.**

В части 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции установлено, что по правилам указанной статьи антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, 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, а также при организации и проведении закупок в соответствии с Федеральным законом от 18.07.2011 № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц» (далее — Закон о закупках), за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено

законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

В соответствии со статьей 161 Жилищного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (далее - ЖК РФ) орган местного самоуправления проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации в порядке, установленном постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» (далее - Постановление Правительства № 75).

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

В соответствии с Постановлением Правительства № 75 проведение конкурса является обязательным.

На основании изложенного жалоба ООО «УК Комьюнити» (вх. № 9771 от 29.09.2021) подлежит рассмотрению в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Закона о защите конкуренции.

В соответствии с частью 17 статьи 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.

В ходе рассмотрения жалобы установлено следующее:

24.08.2021 на официальном сайте [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru) Департаментом городского хозяйства мэрии города Ярославля размещено извещение № 240821/2753589/01 о проведении открытого конкурса на право заключения договоров управления многоквартирными домами № 32 по ул. Калинина (лот № 1), № 32 корпус 2 по ул. Калинина (лот № 2) города Ярославля.

При организации и проведении открытого конкурса организатор торгов руководствуется ЖК РФ, Постановлением Правительства № 75, а также конкурсной документацией на право заключения договоров управления многоквартирными домами № 32 по ул. Калинина (лот № 1), № 32 корпус 2 по ул. Калинина (лот № 2) города Ярославля (далее – Документация к конкурсу),

извещением о проведении открытого конкурса.

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.

Аналогичное положение предусмотрено пунктом 1.8.1 Документации к конкурсу.

В соответствии с частью 4 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (далее - ЖК РФ) орган местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации в случаях, указанных в части 13 настоящей статьи и части 5 статьи 200 настоящего Кодекса, а также в случае, если в течение шести 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.

На основании подпункта 2 пункта 3 Правил конкурс проводится, если принятое собственниками помещений в многоквартирном доме решение о выборе способа управления домом не реализовано, в том числе в случае, если не заключены договоры управления многоквартирным домом, предусмотренные статьей 162 ЖК РФ.

Реализация решения о выборе способа управления многоквартирным домом подразумевает также и заключение договоров управления многоквартирным домом.

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**. При выборе управляющей организации общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме с каждым собственником помещения в таком доме заключается договор управления на условиях, указанных в решении данного общего собрания. При этом собственники помещений в данном доме, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа

голосов собственников помещений в данном доме, выступают в качестве одной стороны заключаемого договора. Каждый собственник помещения в многоквартирном доме самостоятельно исполняет обязанности по договору управления многоквартирным домом, в том числе обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги, и не отвечает по обязательствам других собственников помещений в данном доме.

Протоколом вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами № 32 по

ул. Калинина (лот № 1), № 32 корпус 2 по ул. Калинина (лот № 2) города Ярославля от 24.09.2021 года установлено, что многоквартирные дома №№ 32, 32 корпус 2 по

ул. Калинина (лоты №№ 1-2) сняты с конкурса в связи с выбором и реализацией собственниками помещений указанных домов способа управления общим имуществом многоквартирного дома – управление управляющей организацией, в связи с чем комиссией организатора торгов принято решение не вскрывать конверты с заявками ООО «Управляющая компания Комьюнити» на участие в конкурсе по лотам №№ 1 – 2.

Заявитель полагает, что решение собственников о выборе способа управления многоквартирным домом не реализовано, следовательно, принятие протокола вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе по отбору

управляющих организаций для управления многоквартирными домами от 24.09.2021 с решением об отказе во вскрытии конвертов с заявками на участие в конкурсе по лотам №№ 1 – 2 претендента ООО «Управляющая компания Комьюнити» является неправомерным.

На рассмотрение жалобы организатором торгов представлены копии протоколов № 1-21 внеочередного собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Ярославль, ул. Калинина, дом № 32, проведенного в форме очно-заочного голосования, и № 1-21 внеочередного собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Ярославль, ул. Калинина, дом № 32 корпус 2, проведенного в форме очно-заочного голосования, от 23.09.201 года.

Кроме того, представлены копии договоров управления многоквартирными домами № 34 и № 35.

Вместе с тем, Комиссией Ярославского УФАС России установлено, что договоры № 34 и № 35 подписаны АО «Ярославльлифт», но не подписаны собственниками помещений многоквартирных домов.

В графе «Собственники» содержатся указания на протоколы общего собрания от 23.09.2021. Вместе с тем, ни протоколы общего собрания, ни договоры не содержат сведений о лицах, принявших участие в общем

собрании собственников помещений многоквартирных домов. Также, несмотря на указание в протоколах о наличии приложений, данные протоколы не содержат листы голосований собственников помещений.

Представитель организатора торгов на заседании комиссии 07.10.2021 года пояснил, что у организатора торгов отсутствуют полномочия по проверке правомочности решений, принятых общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.

Кроме того, представитель организатора торгов пояснил, что АО «Ярославльлифт» является добросовестной организацией, имеющей долю участия города Ярославль, в связи с чем сомневаться в достоверности представленных документов не было оснований.

Комиссия критически относится к данным пояснениям, поскольку отсутствие полномочий по проверке правомочности решений нельзя трактовать как отсутствие полномочий по проверке поступивших документов на предмет соответствия их формальным требованиям закона, несмотря на добросовестность и репутацию какой-либо организации.

Согласно пункту 2 статьи 434 Гражданского кодекса Российской Федерации от 30.11.1994 № 51-ФЗ договор в письменной форме может быть заключен путем составления одного документа (в том числе электронного), **подписанного сторонами**, или обмена письмами, телеграммами, электронными документами либо иными данными в соответствии с правилами абзаца второго пункта 1 статьи 160 настоящего Кодекса, также положения части 1 статьи 162 ЖК РФ определяют, что **договор должен быть подписан сторонами**.

Таким образом, Комиссия Ярославского УФАС России приходит к выводу о том, что договоры № 34 и № 35, представленные в Департамент городского хозяйства мэрии города Ярославля, не считаются заключенными, а решение собственников помещений многоквартирных домов не считается реализованным.

Таким образом, у Департамента городского хозяйства мэрии города Ярославля отсутствовали основания для принятия решения об отказе во вскрытии конвертов с заявками на участие в конкурсе по лотам №№ 1 – 2 претендента ООО «Управляющая компания Комьюнити», утвержденного протоколом от 24.09.2021 года.

Таким образом, Комиссия Ярославского УФАС России, ознакомившись с пояснениями и документами, представленными сторонами, приходит к выводу о нарушении организатором торгов пункта 1.8.1 Документации к конкурсу и пункта 39 Правил.

Вместе с тем, оснований для выдачи предписания Департаменту городского хозяйства мэрии города Ярославля у Комиссии не имеется, поскольку

Департаментом государственного и жилищного надзора Ярославской области издан приказ № ЛИЦ21/0654 от 30.09.2021 года «О внесении изменений в реестр лицензий Ярославской области», согласно которому в перечень многоквартирных домов, деятельность по управлению которыми осуществляет АО «Ярославльлифт» на основании лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, включены сведения о многоквартирных домах, расположенных по адресам: г. Ярославль, ул. Калинина, д. 32, д. 32 корпус 2, с 01.10.2021 года. Правомерность данного приказа не оспорена.

На основании изложенного и в соответствии с частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «УК Комьюнити» (вх. № 9771 от 29.09.2021) на действия (бездействие) организатора торгов — Департамента городского хозяйства мэрии города Ярославля (ИНН 7601001097, ОГРН 1027600677994) при проведении открытого конкурса на право заключения договоров управления многоквартирными домами № 32 по ул. Калинина (лот № 1), № 32 корпус 2 по ул. Калинина (лот № 2) города Ярославля (изв. № 240821/2753589/01) обоснованной.
2. Признать организатора торгов нарушившим пункт 1.8.1 Документации к конкурсу и пункт 39 Правил.
3. Предписание Департаменту городского хозяйства мэрии города Ярославля Выдать не выдавать в связи с внесением изменений в реестр лицензий Ярославской области в отношении указанных домов.

Решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.

Председатель

Комиссии

Е.В. Гудкевич

Члены Комиссии  
Шарутина

С.А.

А.О. Артамонов