

## **Уведомление о поступлении жалобы №014/10/18.1-2047/2020 и о приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу**

Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия) в соответствии с частью 11 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» настоящим уведомляет Вас о том, что в Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия) 13 июля 2020 года поступила жалоба от ООО УК ЖКХ «Бюджетник» на действия организатора торгов «Управа Центрального округа» МКУ ГО «город Якутск» при организации и проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом расположенном по адресу: г. Якутск, Пушкина, д. 31, корп. 1 (извещение №190620/1020468/04 на официальном сайте для размещения информации о проведении торгов: [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru)).

### **Заявитель в жалобе указывает следующие доводы:**

*«19 июня 2020 года на сайте Окружной администрации г. Якутска якутск.рф было опубликовано сообщение «О проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом расположенным по адресу: г. Якутск, Пушкина, 31 корпус 1. Заказчиком указано МКУ городского округа «город Якутск» «Управа Центрального округа» №190620/1020468/04.*

*Согласно части 1 статьи 18.1 ФЗ «О защите конкуренции» антимонопольный орган рассматривает жалобы на действие (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной комиссии или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов либо в случае, если торги, проведение которых является обязательным в соответствии с законодательство РФ, признаны несостоявшимися, а также при организации и проведении закупок в соответствии с ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц», за исключением жалоб, рассмотрением которых предусмотрено законодательством РФ о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ для обеспечения государственных и муниципальных нужд.*

*В части 2 статьи 18.1 ФЗ «О защите конкуренции» указано, что действие (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.*

*ООО УК ЖКХ «Бюджетник» полагает, что:*

*1. Законных оснований для проведения конкурса по выбору управляющей*

компании МКД, расположенного по адресу: г. Якутск, ул. Пушкина, д. 31 корпус 1 не имеется.

1.1. На сайте Якутск.рф , где размещена информация о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом расположенным по адресу: г. Якутск, ул. Пушкина, д. 31 корпус 1 в числе документов, прикрепленных к указанной документации отсутствует Извещение о проведении открытого конкурса, из которого было бы возможным установить основания проведения данного конкурса и нормативные правовые акты, на основании которых проводится конкурс.

Между тем, в тексте конкурсной документации, в разделе «Общие положения», в п. 1.2.4 определен лишь Регламент проведения конкурса, который определяется Жилищным кодексом Российской Федерации, 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», Распоряжением Окружной администрации города Якутска от 23.04.2015 № 637р «Об организации открытых конкурсов по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами на территории городского округа «город Якутск» (с изм. от 10.07.2015 № 1197р), настоящей конкурсной документацией.

Вместе с тем, ввиду того, что открытый конкурс по отбору управляющей организации для МКД, расположенного по адресу: г. Якутск, ул. Пушкина, 31 корпус 1, проводится взамен аннулированного ранее Решением УФАС по РС (Я) по результатам рассмотрения жалобы №014/10/18.1-1018/2020, то основания для проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для МКД, расположенного по адресу: г. Якутск, ул. Пушкина, д. 31 корпус 1 аналогичны тем, что были указаны в Извещении от 17 марта 2020 года №160320/1020468/02, а именно:

- часть 4 и 13 статьи 161 ЖК РФ;

- Постановление Правительства РФ от 06.02.2006 года №75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами на территории городского округа «город Якутск» (с вн.изм. от 10.07.2015 г. №1197р).

Между тем, указанные основания для проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом сами по себе предполагают несколько случаев проведения конкурса по отбору управляющей организации, в том числе в случае, если ранее уже имелся договор управления многоквартирным домом. Следовательно, из имеющего, ранее размещенного Извещения от 17 марта 2020 года о проведении конкурса по отбору управляющей организации для управления МКД, расположенного по адресу: г. Якутск, ул. Пушкина, д. 31 корпус 1, не представляется возможным определить на основании какого конкретного случая объявлен рассматриваемый конкурс.

1.2. 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 (часть 1).

Изменение и (или) расторжение договора управления многоквартирным домом осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством (часть 8 статьи 162 ЖК РФ).

В соответствии с частью 1 статьи 450 Гражданского Кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) изменение и расторжение договора возможны по соглашению сторон, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом, другими законами или договором.

По требованию одной из сторон договор может быть изменен или расторгнут по решению суда только:

- 1) при существенном нарушении договора другой стороной;
- 2) в иных случаях, предусмотренных настоящим Кодексом, другими законами или договором.

Существенным признается нарушение договора одной из сторон, которое влечет для другой стороны такой ущерб, что она в значительной степени лишается того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора (часть 2 статьи 450 ГК РФ).

Частью 2 статьи 450.1 ГК РФ предусмотрено, что в случае одностороннего отказа от договора (исполнения договора) полностью или частично, если такой отказ допускается, договор считается расторгнутым или измененным.

В соответствии со статьей 452 ГК РФ соглашение об изменении или о расторжении договора совершается в той же форме, что и договор, если из закона, иных правовых актов, договора или обычаев не вытекает иное.

В силу части 1 статьи 310 ГК РФ односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Кодексом, другими законами или иными правовыми актами.

В соответствии с частью 8.1 статьи 162 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам открытого конкурса, предусмотренного частями 4 и 13 статьи 161 настоящего Кодекса, по истечении каждого последующего года со дня заключения указанного договора в случае, если до истечения срока действия такого договора общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме принято решение о

выборе или об изменении способа управления этим домом.

Согласно части 8.2 статьи 162 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, если управляющая организация не выполняет условий такого договора, и принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным домом.

Таким образом, из анализа указанных выше норм права следует, что закон предусматривает односторонний порядок расторжения договора управления многоквартирным домом только по инициативе собственников помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и не предусматривает односторонний порядок расторжения договора управления многоквартирным домом по инициативе управляющей организации.

Право одной из сторон договора управления заявить о своем желании продлевать действие договора управления многоквартирным жилым домом на новый срок предусмотрено как нормами жилищного законодательства (ч. 6 ст. 162 ЖК РФ), так и условиями самого договора управления многоквартирным жилым домом (п. 5.5 договора).

Указанным п. 5.5 вышеназванного Договора, в соответствии с которым установлено, что изменение и (или) расторжение договора управления многоквартирным домом осуществляется в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

Таким образом, пролонгация данного договора не противоречит действующему законодательству и не требует проведения повторного конкурса.

В силу части 4 статьи 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.

Названный порядок установлен Правилами проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 N 75 (далее - Правила проведения открытого конкурса).

В силу пункта 3 Правил проведения открытого конкурса 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 Жилищного кодекса Российской Федерации;

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 Жилищного кодекса Российской Федерации;

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.

Таким образом, при любых обстоятельствах, за исключением случая, когда собственники провели общее собрание, выбрали способ управления многоквартирным домом, решение собственников в реальности исполнилось, органы местного самоуправления должны провести открытый конкурс по отбору управляющей организации.

В данном случае, муниципальным образованием «город Якутск» в лице уполномоченных органов и должностных лиц уже проводился открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления данным многоквартирным домом в 2018 году. В связи с чем, ООО УК ЖКХ «Бюджетник» осуществляет управление многоквартирным домом начиная с 01.04.2018 г. на основании соответствующего договора. При этом при управлении МКД по адресу: г. Якутск, ул. Пушкина, 31 корпус 1 со стороны ООО УК ЖКХ «Бюджетник» не допускалось

нарушение условий договора управления МКД.

Таким образом, из содержания вышеприведенных положений действующего законодательства РФ следует, что действие Договора управления МКД от 01.04.2018 года являлось пролонгированным.

Указанная правовая позиция также отражена в решении Управления ФАС по Республике Хакасия от 22.12.2017 года по делу №52-А-17.

О наличии вышеуказанных обстоятельств и своем волеизъявлении и намерении осуществлять управление МКД по адресу: г. Якутск, ул. Пушкина, 31 и далее, ООО УК ЖКХ «Бюджетник» в письменном виде сообщило:

Директору ГБУ РС (Я) «Комплексный центр социального обслуживания населения г. Якутска» (исх. № 118 от 13.02.2020 года);

Руководителю МКУ «Управа Центрального округа» ГО «город Якутск» (исх. №284 от 10.04.2020 года).

На основании вышеизложенного, просим УФАС по РС (Я):

1. Признать доводы, изложенные в настоящей Жалобе обоснованными;
2. Запретить МКУ «Управа Центрального округа» городского округа «город Якутск» проводить конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирным жилым домом, расположенным по адресу: г. Якутск, ул. Пушкина, д. 31 корпус 1 (сообщение о проведении №190620/1020468/04).».

В соответствии с частью 13 статьи 18.1 организатор торгов, оператор электронной площадки, конкурсная или аукционная комиссия, уполномоченный орган и (или) организация, осуществляющая эксплуатацию сетей, заявитель, а также лица, подавшие заявки на участие в торгах, вправе направить в антимонопольный орган возражение на жалобу или дополнение к ней и участвовать в рассмотрении жалобы лично или через своих представителей. Возражение на жалобу должно содержать сведения, указанные в части 6 настоящей статьи.

Организатору торгов на основании части 15 статьи 18.1 Федерального закона «О защите конкуренции» до рассмотрения жалобы по существу представить в адрес Якутского УФАС России следующие надлежаще заверенные документы:

- извещение о проведении торгов, документацию о торгах;

- протоколы работы комиссии;

- заявки на участие в торгах;

- аудио-, видеозаписи составленные в ходе организации и проведения торгов;

- в случае заключения договора по результатам торгов, копию указанного договора с подписями сторон;

- иные документы и сведения, составленные в ходе организации и проведения торгов.

В соответствии с частью 18 статьи 18.1 Федерального закона «О защите конкуренции», со дня направления уведомления торги приостанавливаются до рассмотрения жалобы на действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии по существу.

Частью 19 статьи 18.1 Федерального закона «О защите конкуренции» устанавливается запрет на заключение договора до принятия антимонопольным органом решения по жалобе. Договор, заключенный с нарушением требования, установленного настоящим пунктом, является ничтожным.

Рассмотрение жалобы по существу состоится в Управлении Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия) **21 июля 2020 года в 11 часов 15 минут** по адресу: Республика Саха (Якутия), г. Якутск, ул. Октябрьская, д. 22, каб. 213, вход со стороны ул. Пояркова.

С учетом складывающейся неблагоприятной санитарно-эпидемиологической ситуации и угрозой распространения коронавирусной инфекции (COVID-19) в Республике Саха (Якутия) *рассмотрение жалоб в рамках статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» проводится исключительно в дистанционном режиме, без очного участия представителей субъектов контроля и заявителя (далее – Стороны).*

Для участия в дистанционном рассмотрении жалобы Сторонам (иным заинтересованным лицам) необходимо пройти по ссылке для входа в конференцию: <http://vcs01fas.cloud.rt.ru/service/join/?confid=148208&confpass=6887> и выполнить предлагаемые действия по установке при первом входе в конференцию.

ID конференции: 148208.

Пароль: 6887.

Интернет-видеоконференции проходят непосредственно в браузере, на веб-странице портала видеоконференций, либо с использованием приложения для мобильных телефонов. Ознакомиться с инструкцией по дистанционному участию возможно по электронному адресу в сети «Интернет»: <https://fas.gov.ru/spheres/5>. Инструкция будет так же приложена к настоящему Уведомлению.

Для проверки технологической возможности проведения конференции, Сторонам необходимо зайти в такую конференцию за 10 минут до начала рассмотрения.

В целях соблюдения процессуальных требований статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», в части порядка рассмотрения жалоб Сторонам посредством электронной почты необходимо направить в Якутское УФАС России документы, подтверждающие полномочия лиц, участвующих в рассмотрении жалобы, а также документы и информацию, которые Стороны обязаны или вправе представить на рассмотрение жалобы. Такие документы и информация должны быть подписаны ЭЦП, за исключением случаев ее отсутствия по уважительной причине. В случае направления Стороной

документов, не подписанных ЭЦП, при рассмотрении жалобы представитель такой Стороны обязан продемонстрировать членам комиссии антимонопольного органа.

Приложение: «Инструкция для участника веб-ВКС 2.docx».