

torgi 22 00007342 0000000015

лет 2

итого п/с

02.08.22

024/10/18.1 - 2643/2022

УФАС России по Красноярскому краю

660017, г. Красноярск, пр. Мира, д. 81, стр. 1

Заявитель:

Общество с ограниченной ответственностью

Управляющая Компания «Яр Сервис»

ОГРН 1162468093633 // ИНН 2465149511

КПП 246501001

Место нахождения/почтовый адрес: 660127, г.

Красноярск, ул. Мате Залки, д.39, пом.148

тел. 8-923-328-90-74

Организатор торгов:

Администрация г. Минусинска

Красноярского края

ОГРН 1022401538840 // ИНН 2455010630

КПП 245501001

Место нахождения/почтовый адрес: 662608,

Красноярский край, г. Минусинск, ул. Гоголя,

68

Красноярское УФАС России
Рег. номер 17632/22
зарегистрирован 30.09.2022



ЖАЛОБА

на действия организатора торгов при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Минусинск, пр. Сафьяновых, д. 9

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая Компания «Яр Сервис» (далее по тексту – Заявитель) осуществляет управление многоквартирным домом, расположенным по адресу: Красноярский край, г. Минусинск, проезд Сафьяновых, д. 9 (далее по тексту – МКД), на основании Договора управления многоквартирным домом № 5 от 31.12.2020 (далее по тексту – Договор), заключенного между Заявителем и Администрацией города Минусинска Красноярского края по итогам открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом.

Срок действия указанного договора установлен продолжительностью в три года с момента заключения (п. 9.1. Договора) – то есть, до 31.12.2023. Несмотря на то, что срок действия Договора не истек, Администрацией Заявителю было выдано Постановление № АГ-1725-п от 24.08.2022 о смене управляющей компании многоквартирного дома, находящегося в собственности муниципального образования город Минусинск Красноярского края.

Из указанного постановления следует, что Администрацией был проведен конкурс на право заключения договора управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: Красноярский край, г. Минусинск, пр. Сафьяновых, д. 9, и по итогам проведенного конкурса, отраженным в протоколе рассмотрения конкурсной комиссией заявок на участие в конкурсе от 28.07.2022 № 1, 2, было принято решение о расторжении договора управления с ООО УК «Яр Сервис» и заключении нового договора с ООО УК

«Уютный Кров».

О смене управляющей организации ООО УК «Яр Сервис» узнало из указанного постановления, каких-либо сообщений и извещений о намерении Администрации провести конкурс в адрес Заявителя не поступало, равно как не поступало претензий к качеству исполнения обязательств по действующему Договору от 31.12.2020.

При сложившихся обстоятельствах действия Администрации г. Минусинска представляются неправомерными, конкурс по отбору управляющей организации был проведен с грубейшими нарушениями процедуры, установленной Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 N 75, при отсутствии оснований для проведения такого конкурса.

Основания для проведения конкурса установлены в п. 3 Постановления Правительства РФ от 06.02.2006 N 75 "О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом", а также ч. 4 и 13 ст. 161 и ч. 5 ст. 200 Жилищного кодекса РФ. Из приведенных норм следует, что конкурс проводится во вновь построенных многоквартирных домах, введенных в эксплуатацию, а также в случае, если решение общего собрания собственников не было принято (в том числе, ввиду отсутствия кворума) или не было реализовано, и при отсутствии действующего договора с управляющей организацией, выбранной на основании конкурса.

Так, согласно п. 3 Постановления Правительства РФ от 06.02.2006 N 75, 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.

В данном случае имел место действующий Договор № 5 от 31.12.2020, заключенный сроком до 31.12.2023 по результатам проведенного Администрацией г. Минусинска открытого конкурса. Следовательно, открытый конкурс мог быть проведен только по прошествии срока действия указанного Договора, в случае, если до окончания срока действия Договора собственниками не был выбран способ управления или выбранный способ управления не был реализован.

Общие гражданско-правовые основания для досрочного расторжения Договора, предусмотренные ст. 450-451 Гражданского кодекса РФ, в данном случае так же отсутствовали, в связи с чем Договор от 31.12.2020 не мог быть расторгнут путем проведения открытого конкурса по выбору новой управляющей организации ни по нормам ГК РФ, ни по правилам Постановления Правительства РФ от 06.02.2006 N 75.

Кроме того, при проведении конкурса по выбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по адресу: г. Минусинск, пр. Сафьяновых, д. 9, были допущены нарушения процедуры проведения такого рода конкурсов, четко регламентированной Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 N 75.

Во-первых, проведению конкурса должно предшествовать надлежащее уведомление и извещение о проводимом конкурсе в соответствии с требованиями раздела 4 Постановления Правительства РФ от 06.02.2006 N75. В данном случае размещения информации ни на официальном сайте, как того требует п. 37 Постановления Правительства РФ, ни на информационных стендах в соответствии с п. 40 Постановления Правительства РФ, Администрацией выполнено не было.

О проведении конкурса и одновременно о его результатах Заявитель узнал только после получения копии Постановления от 24.08.2022.

Во-вторых, в нарушение п. 41 Постановления Правительства РФ Администрацией не была размещена конкурсная документация, без которой участие в конкурсе невозможно.

Конкурсная документация подлежит размещению на официальном сайте РФ для размещения информации о проведении торгов по электронному адресу: torgi.gov.ru, в соответствии с ч. 4.1. ст. 161 Жилищного кодекса РФ.

Конкурсная документация не только содержит основные требования к участникам конкурса и регламентирует процедуру проведения конкретного конкурса, но и устанавливает основные условия договора управления, подлежащего заключению по итогам проведения данного конкурса. В связи с изложенным, отсутствие конкурсной документации на официальном сайте препятствует потенциальным участникам в получении информации о конкурсе и, следовательно, ввиду ограниченной информированности такой конкурс перестает быть открытым и общедоступным, что нарушает права управляющих организаций, желающих принять участие в конкурсе.

Согласно п. 6 Постановления Правительства РФ от 06.02.2006 N 75, органам местного самоуправления надлежит обеспечить для юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, управляющих многоквартирными домами, равные возможности при заключении договоров с организациями, выполняющими работы и оказывающими услуги по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах. То есть, при проведении конкурса по отбору управляющей организации организаторы конкурса

должны исходить из равенства претендентов на заключение договора управления и обеспечить проведение конкурса на началах принципа добросовестной конкуренции, что не было сделано при проведении конкурса в отношении МКД по адресу: г. Минусинск, пр. Сафьяновых, д. 9.

Более того, отсутствие на официальном сайте <https://torgi.gov.ru/> какой-либо информации о проведенном конкурсе не позволяет оценить законность действий конкурсной комиссии в целом при проведении конкурса и проверить правильность подведенных итогов. Вместе с тем, очевидно, что признание победителем конкурса организации при отсутствии надлежащего доступа к конкурсу иных участников ввиду отсутствия информации о нем как таковой, свидетельствует об ограничении конкуренции и заключении договора с заинтересованным участником, получившим информацию о конкурсе из иных источников, доступа к которым у остальных потенциальных участников конкурса нет.

Вместе с тем, недопущение ограничения конкуренции органами местного самоуправления является одной из приоритетных задач антимонопольного законодательства в соответствии со ст. 1-2 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции".

Согласно п. 2 и 3 ч. 1 ст. 17 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции", при проведении торгов запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции, в том числе нарушение порядка определения победителя торгов, а также создание участнику торгов преимущественных условий участия в торгах, в том числе путем доступа к информации.

Создание Администрацией города Минусинска условий, при которых участие в конкурсе по выбору управляющей организации не было общедоступным для всех управляющих компаний города, является нарушением законодательства о защите конкуренции и такие действия муниципальных органов должны быть пресечены.

При этом, важно отметить, что незаконное проведение конкурса привело к прямому нарушению прав Заявителя, с которым необоснованно был досрочно расторгнут договор управления от 31.12.2020, в связи с чем Заявитель, как лицо, чьи права напрямую были нарушены конкурсной процедурой, имеет право на обращение за защитой нарушенных прав в компетентные органы – в данном случае антимонопольные органы, в чью компетенцию входит надзор за соблюдением законодательства о защите конкуренции.

В пределах своих полномочий антимонопольные органы вправе проводить соответствующие проверки по заявлениям о нарушении законодательства о защите конкуренции, истребовать документы и информацию у проверяемых субъектов, выдавать обязательные для исполнения предписания (ст. 25.1. и 25.4. Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции", в связи с чем

Просим:

1. Провести проверку правомерности проведения Администрацией города Минусинска Красноярского края конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: Красноярский край, г. Минусинск, пр. Сафьяновых, д. 9.
2. Признать недействительными и аннулировать итоги конкурса по отбору

управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: Красноярский край, г. Минусинск, пр. Сафьяновых, д. 9, изложенные в протоколе № 1,2 от 28.07.2022, выдать Администрации города Минусинска Красноярского края предписание об устранении допущенных нарушений и отмене Постановления Администрации № АГ-1725-п от 24.08.2022.

Приложение (в копиях):

1. Договор № 5 от 31.12.2020;
2. Постановление Администрации г. Минусинска № АГ-1725-п от 24.08.2022.

С уважением,
Генеральный директор ООО УК «Яр Сервис»



Смирнова С.Н.

30 сентября 2022 г.