

**Общество с ограниченной
ответственностью
«УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ
ЖИЛИЩНЫМ ФОНДОМ
«ЗАРЕЧЬЕ»**

факс: (3532) 757390

25.05.2023 № 01-03/56

на № _____ от _____

Управление Федеральной
антимонопольной службы по
Оренбургской области

Заявитель:

ООО «УКЖФ «Заречье»

место нахождения:

460005, г.Оренбург, ул.Планерная, д.9

Организатор торгов:

Управление жилищно-коммунального
хозяйства администрации города
Оренбурга

место нахождения:

460035, г.Оренбург, ул. Пролетарская,
д. 216.

Жалоба

Управлением жилищно-коммунального хозяйства администрации города Оренбурга (далее Организатор конкурса) принято решение организовать и провести конкурс по отбору управляющей организации для заключения договора управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Оренбург, ул.Авиационная, д.22/1.

Информация о конкурсе была размещена на сайте www.torgi.gov.ru 16.03.2023г., извещение №22000105620000000111.

Решением конкурсной комиссии (протокол от 03.05.2023 рассмотрения заявок на участие в конкурсе) к участию в конкурсе не допущен претендент ООО УК «Достижение» (ИНН 5611087075), _____

На основании решения конкурсной комиссии ООО УК «ЛИГА» (ИНН 1326256627) адрес: _____, оф. 1/1, признано единственным участником конкурса.

С решением УЖКХ администрации города Оренбурга об организации и проведении конкурса по отбору управляющей организации для заключения договора управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Оренбург, ул.Авиационная, д.22/1 не согласен, так как данное решение принято с нарушением норма гражданского и жилищного законодательства, Правил 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 №75).

Согласно части 1 статьи 420 Гражданского кодекса РФ договором признается соглашение двух или нескольких лиц об установлении, изменении или прекращении гражданских прав и обязанностей.

В соответствии с частью 1 статьи 450 ГК РФ изменение и расторжение договора возможны по соглашению сторон, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом, другими законами или договором.

Частью 3 статьи 453 ГК РФ установлено, что в случае изменения договора обязательства считаются измененными с момента заключения соглашения сторон об изменении договора, если иное не вытекает из соглашения или характера изменения договора.

Как следует из статьи 432 ГК РФ договор считается заключенным, если между сторонами, в требуемой в подлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора.

Существенными являются условия о предмете договора, условия, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида, а также все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение.

Условия договора представляют собой согласованные между договаривающимися сторонами до заключения договора либо внесенные в текст договора условия, регулирующие отношения и действия сторон в процессе выполнения договора, отражающие взаимные требования, права, обязанности.

В соответствии с ч.2 ст.163 Жилищного кодекса РФ управление многоквартирным домом, все помещения в котором находятся в собственности муниципального образования, 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 Российской Федерации в соответствии с частью 4 статьи 161 настоящего Кодекса.

В силу ч.6 ст.162 ЖК РФ при отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора управления многоквартирным домом по окончании срока его действия такой договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены таким договором.

Многоквартирный дом, расположенный по адресу: г. Оренбург, ул.Авиационная, д.22/1, находится в управление ООО «УКЖФ «Заречье» по результатам открытого конкурса по отбору управляющей организации, проведенного УЖКХ администрации города Оренбурга (протокол от «21» декабря 2017 г. №2), с ООО «УКЖФ «Заречье» (ранее до переименования ООО «Город +») подписан договор управления многоквартирным домом от 11.01.2018г., который с учётом пунктов 9.1, 9.2, 9.3, 11 договора управления и части 6 статьи 162 Жилищного кодекса РФ, является продлённым до 22.12.2023г.

В пунктах 9.2. и 9.3. договора управления многоквартирным домом от 11.01.2018г. предусмотрены случаи и порядок расторжения договора, в том числе в связи с окончанием срока действия договора и уведомления одной из сторон другой стороны о нежелание его продлевать, а также по инициативе любой из сторон считается расторгнутым через два месяца с момента направления другой стороне письменного уведомления.

УЖКХ администрации города Оренбурга не уведомляла ООО «УКЖФ «Заречье» до 22.12.2020г. о нежелание продлевать договор управления, соответственно он продлен на три года до 22.12.2023г. Также УЖКХ администрации города Оренбурга не направляла ООО «УКЖФ «Заречье» письменного уведомления о расторжение договора управления, до принятия решения о проведение конкурса по отбору управляющей

организации и размещения 16.03.2023г. информация о конкурсе на сайте www.torgi.gov.ru.

Все помещения в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Оренбург, ул.Авиационная, д.22/1, находятся в собственности муниципального образования город Оренбург. Данный договор управления сторонами не расторгнут в установленном пунктами 9.1, 9.2, 9.3 порядке, управляющая организация не уведомялась за два месяца о его расторжение, то есть является в настоящее время действующим.

Частью 4 статьи 161 ЖК РФ предусмотрена возможность проведения конкурса в определённых законом случаях, в частности, если собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления или способ управления фактически не был реализован. Между единственным собственником (муниципальным образованием) помещений многоквартирного дома и ООО «УКЖФ «Заречье» заключен договор на управление, то право, предусмотренное статьей 161 ЖК РФ, на выбор способа управления данным многоквартирным домом был реализован, доказательства иного отсутствуют.

ООО «УКЖФ «Заречье» добросовестно полагаясь на действующий договор управления многоквартирным домом, расположенном по адресу: г. Оренбург, ул.Авиационная, д.22/1, не могло предполагать о возможности проведения конкурса в отношении данного многоквартирного дома, соответственно не приняло в нем участия, хотя имело бы данное намерение в случае расторжения с Обществом ранее заключенного и действующего договора управления в установленном порядке.

Указанные доводы подтверждаются сложившейся практикой арбитражных судов Российской Федерации (определение Верховного суда Российской Федерации от 12.05.2020 по делу № 305-ЭС20-5148).

Пунктом 14 Правил №75 установлено, что размер обеспечения заявки на участие в конкурсе составляет 5 процентов размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, умноженного на общую площадь жилых и нежилых помещений (за исключением помещений общего пользования) в многоквартирных домах, объекты конкурса которых объединены в один лот.

В извещении размер обеспечения заявки на участие в конкурсе установлен в размере 2838 руб. (НДС не облагается, на весь период действия договора управления) с нарушением п.14 Правил №75, так как конкурсная документация содержит недостоверные характеристики объекта конкурса многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Оренбург, ул.Авиационная, д.22/1, а именно о общей площади жилых и нежилых помещений 2102,2 кв.м. и количестве квартир 63. Фактически конкурс проведен в отношении иного объекта, а не всего многоквартирного дома по адресу: г. Оренбург, ул.Авиационная, д.22/1, а именно одного подъезда многоквартирного дома, в то время как данный многоквартирный дом является двух подъездным общей площадью 4206,1 кв.м. с количеством квартир 126. Соответственно размер обеспечения заявки на участие в конкурсе должен составлять 5 678 руб. 24 коп. (27 руб. * 5% * 4206,1 кв.м.).

Согласно п.6 Правил №75 конкурс проводится на право заключения договоров управления многоквартирным домом либо на право заключения договоров управления несколькими многоквартирными домами, но Правила №75 не предусматривают проведение конкурса на право заключения договора управления **частью многоквартирного дома**, что фактически имеет место быть в данном случае.

Подпунктом 6 пункта 15 Правил №75 устанавливается требование к претендентам о внесении претендентом на счет, указанный в конкурсной документации, средств в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе. При этом претендент считается соответствующим данному требованию, если непосредственно перед началом процедуры вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе средства поступили на счет, указанный в конкурсной документации.

Учитывая, что каждый из претендентов внесли на счет, указанный в конкурсной документации, средства в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе в меньшем размере чем должно составлять согласно п.14 Правил №75, то данное требование претендентами фактически не было выполнено.

В силу пп. 2 п.18 Правил №75 основаниями для отказа допуска к участию в конкурсе является несоответствие претендента требованиям, установленным пунктом 15 настоящих Правил. Пунктом 19 Правил №75 установлено, что в случае установления фактов несоответствия участника конкурса требованиям к претендентам, установленным пунктом 15 настоящих Правил, конкурсная комиссия отстраняет участника конкурса от участия в конкурсе на любом этапе его проведения.

Учитывая изложенные обстоятельства, конкурсная комиссия должна была выявить факты (п.17 Правил №75) внесения претендентами средств в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе в меньшем размере, чем установлено п.14 Правил №75, и должна была отстранить от участия всех претендентов, что не было сделано.

В силу ч.5 Правил №75 нарушение процедуры организации или проведения конкурса, предусмотренной настоящими Правилами, является основанием для признания судом недействительными результатов конкурса и договоров управления многоквартирным домом, заключенных по результатам такого конкурса.

Вышеуказанные нарушения связаны с нарушением установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах, ущемляют и нарушают права или законные интересы ООО «УКЖФ «Заречье».

Согласно п. 1 ч. 1 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» по правилам ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» 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 N 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц», за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

Частью 5 ст.447 Гражданского кодекса РФ установлено, что аукцион и конкурс, в которых участвовал только один участник, признаются несостоявшимися.

В соответствии с ч.5. ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» в случае, если заключение договора не осуществлено по результатам торгов, либо в случае признания торгов несостоявшимися обжалование действий (бездействия) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии в антимонопольный орган в порядке, установленном настоящей статьей, допускается в течение трех месяцев со дня

подведения итогов торгов либо в случае, если предусмотрено размещение результатов торгов на сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", со дня такого размещения.

На основании вышеизложенного и руководствуясь ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», прошу:

1. Признать незаконными действия конкурсной комиссии Управления жилищно-коммунального хозяйства администрации города Оренбурга по организации или проведения открытого конкурса по выбору управляющей организации для заключения договора управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г.Оренбург, ул. Авиационная, д. 22/1, и решения о допуске к участию в конкурсе ООО УК «ЛИГА» (ИНН 1326256627) от 24.11.2021 г.), принять решение о признании жалобы обоснованной.
2. Принять решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного пунктом 3.1 части 1 статьи 23 настоящего Федерального закона, об отмене протокола от 03.05.2023 г. рассмотрения заявок на участие в конкурсе по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по адресу: г. Оренбург, ул. Авиационная, д. 22/1.

Приложения:

1. Распечатка информации по многоквартирному дому по адресу: г.Оренбург, ул. Авиационная, д. 22/1 с сайта ГИС ЖКХ.
2. Распечатка информации с сайта ГИС ЖКХ с перечнем многоквартирных домов находящихся в управлении ООО «УКЖФ «Заречье».
3. Копия извещения о проведения открытого конкурса по выбору управляющей организации для заключения договора управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г.Оренбург, ул. Авиационная, д. 22/1.
4. Копия договора от 11.01.2018г. управления многоквартирным домом по адресу г. Оренбург, ул. Авиационная, д. 22/1, заключенного между ООО «УКЖФ «Заречье» (ранее ООО «Город +») и Управлением ЖКХ администрации города Оренбурга.

Директор

