

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Мордовия

Заявитель: Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «ЛИГА», адрес местонахождения и почтовый адрес: 430005, Республика Мордовия, г.Саранск, ул.Советская, д.9, офис 1/1, адрес электронной почты: [REDACTED], тел.: [REDACTED], факс – отсутствует.

Организатор конкурса:
(организатор торгов):
Департамент городского хозяйства Администрации городского округа Саранск,
адрес местонахождения и почтовый адрес: 430005, Республика Мордовия, г.Саранск, ул.Советская, д.34,
адрес электронной почты: saransk-upr@mordovia.ru,
dgh@adm-saransk.ru,
тел.: (8342) 47-58-29.

Обжалуемый конкурс: Открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: Респ. Мордовия, г.о. Саранск, г Саранск, пр-кт Российской Армии, дом 22.

ЖАЛОБА

Департаментом городского хозяйства Администрации городского округа Саранск принято решение организовать и провести конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: Респ. Мордовия, г.о. Саранск, г Саранск, пр-кт Российской Армии, дом 22.

Информация о конкурсе была размещена на сайте www.torgi.gov (извещение №22000161750000000055, лот №1.

ООО УК «Лига» была подана заявка на участие в данном конкурсе.

Согласно сведениям на сайте www.torgi.gov по извещению №22000161750000000055 данный конкурс был отменен организатором.

С данным решением ООО УК «Лига» не согласно, так как полагает, что оснований для отмены конкурса не имелось.

Порядок проведения конкурса по отбору управляющей компании по управлению многоквартирными жилыми домами в случаях, предусмотренных ч.4 и ч.13 ст.161 ЖК РФ, определен Постановлением Правительства РФ от 6 февраля 2006 г. № 75 "О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом", утвердившем Правила проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (далее по тексту – Правила).

Согласно п.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.

Несмотря на прямой законодательный запрет организатор конкурса отменил конкурс не по основанию, указанному в п.39 Правил.

Также, согласно п.39 Правил, если организатор конкурса отказался от проведения конкурса, то организатор конкурса или по его поручению специализированная организация в течение 2 рабочих дней с даты принятия такого решения обязаны разместить извещение об отказе от проведения конкурса на официальном сайте. До настоящего времени указанное извещение на официальном сайте: www.torgi.gov.ru, не размещено.

В нарушение положений п.39 Правил, извещение об отказе от проведения конкурса и соответствующее решение конкурсной комиссии на официальном сайте не размещены, однако, как основание отмены конкурса размещен договор управления между ООО УК «Бульвар» и АО «СЗ «МИК» от 02.02.2024 № 3/24-РА22.

Согласно ч.5 ст.162 ЖК РФ, Договор управления многоквартирным домом заключается:

- 1) в случае, указанном в части 1 настоящей статьи, на срок не менее чем один год, но не более чем пять лет;
- 2) в случаях, указанных в частях 4 и 13 статьи 161 настоящего Кодекса, на срок не менее чем один год, но не более чем три года;
- 3) в случае, указанном в части 14 статьи 161 настоящего Кодекса, на срок не более чем три месяца.

Согласно п.14 ст.161 ЖК РФ до заключения договора управления многоквартирным домом между лицом, указанным в пункте 6 части 2 статьи 153 настоящего Кодекса, и управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса, управление многоквартирным домом осуществляется управляющей организацией, с которой застройщиком должен быть заключен договор управления многоквартирным домом не позднее чем через пять дней со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

Таким образом, заключение между застройщиком договора управления является его обязанностью, однако срок действия данного договора ограничен моментом заключения договора управления по результатам открытого конкурса.

Следует учитывать, что указанные положения закона нашли свое отражение и в Договоре управления от 02.02.2024 № 3/24-РА22, пункт 8.1. которого прямо предусматривает срок действия договора в 3 месяца.

Установление срока в 3 месяца в договоре от 02.02.2024 № 3/24-РА22 свидетельствует о том, что этот договор был заключен в порядке, указанном в части 14 статьи 161 ЖК РФ, так как только это порядок позволяет заключать договоры на указанный срок.

Исходя из приведенных положений ЖК РФ во взаимосвязи с положениями п.39 Правил, наличие договора управления между застройщиком и управляющей компанией, заключенного в порядке, указанном в части 14 статьи 161 ЖК РФ, не может служить основанием непроведения открытого конкурса по отбору управляющей компании или отмены этого конкурса, так как собственники помещений в многоквартирном доме не выбрали способ управления многоквартирным домом и не реализовывали решение о выборе способа управления этим домом.

Таким образом, наличие договора управления между застройщиком и управляющей компанией, заключенного в порядке, указанном в части 14 статьи 161 ЖК РФ, требуется по закону, а в силу положений ч.4 ст.161 ЖК РФ, проведение конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом при наличии такого договора является обязанностью органа местного самоуправления.

В связи с вышеизложенным решение организатора торгов – Департамента городского хозяйства Администрации городского округа Саранск об отмене конкурса по отбору управляющей

организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: Респ. Мордовия, г.о. Саранск, г Саранск, пр-кт Российской Армии, дом 22 (извещение №22000161750000000055, лот №1) незаконно, так как нарушает требования, установленные Правилами проведения конкурса по отбору управляющей организации, а также антимонопольное законодательство.

На основании вышеизложенного,

ПРОСИМ:

1. Принять настоящую жалобу к рассмотрению.
2. Проверить действия конкурсной комиссии при проведении конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по адресу: Респ. Мордовия, г.о. Саранск, г Саранск, пр-кт Российской Армии, дом 22, на предмет соответствия требованиям Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (утв. постановлением Правительства РФ от 6 февраля 2006 г. № 75) и нормам действующего антимонопольного законодательства Российской Федерации.
3. Признать решение конкурсной комиссии Департамента городского хозяйства Администрации городского округа Саранск об отмене конкурса незаконным.
4. Вынести предписание организатору конкурса - Департаменту городского хозяйства Администрации городского округа Саранск, которым обязать его возобновить конкурс и рассмотреть заявки на участие в конкурсе по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по адресу: Респ. Мордовия, г.о. Саранск, г Саранск, пр-кт Российской Армии, дом 22, по извещению №22000161750000000055, лот №1.

Приложение:

1. Копия Договора управления от 02.02.2024 № 3/24-РА22.

Генеральный директор ООО УК «ЛИГА» _____ 