

**Общество с ограниченной ответ-  
ственностью  
«ЛАВР»**

(ООО «ЛАВР»)

ОГРН 1199112012934

ИНН/КПП 9102257611/910201001

01.09.2023 № 220  
На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Руководителю Управления Федеральной  
антимонопольной службы по Оренбург-  
ской области

Заявитель:

Общество с ограниченной ответственно-  
стью «ЛАВР»,  
460024, г.Оренбург, ул.Туркестанская,  
д.5, офис 330,  
тел.: +7-961-909-06-64,  
факс – отсутствует,  
Адрес электронной почты:  
geu2019@mail.ru

Организатор конкурса:

(организатор торгов):

Управление жилищно-коммунального  
хозяйства администрации города Орен-  
бурга,  
адрес: 460035, Оренбургская область,  
г.Оренбург, ул. Пролетарская, д.216,  
тел/факс: 8(3532)30-43-00, 8(3532)30-43-  
52,  
E-mail: ugkh@admin.orenburg.ru

Обжалуемый конкурс: открытый кон-  
курс по выбору управляющей организа-  
ции для заключения договора управле-  
ния многоквартирным домом, распо-  
ложенным на земельном участке с кадаст-  
ровым номером 56:44:0262011:207, по  
адресу: г. Оренбург, ул. Центральная,  
д.13/1.

### ЖАЛОБА

Управлением жилищно-коммунального хозяйства администрации города Оренбурга (далее по тексту – Организатор конкурса) принято решение организовать и провести конкурс по отбору управляющей организации для заключения договора управления многоквартирным домом, расположенным на земельном участке с кадастровым номером 56:44:0262011:207, по адресу: г. Оренбург, ул. Центральная, д. 13/1..

Информация о конкурсе была размещена на сайте [www.torgi.gov](http://www.torgi.gov) – извещение №22000105620000000218, лот №1.

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

Согласно Протоколу вскрытия конвертов от 17.08.2023 ООО «ЛАВР» является единственной организацией, подавшей заявку на участие в конкурсе.

Распоряжением Управления жилищно-коммунального хозяйства администрации города Оренбурга от 23.08.2023 № 175-р конкурс отменен на основании п.39 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденных постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 №75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» в связи с выбором и реализацией собственниками помещений способа управления многоквартирным домом.

01 СЕН 2023

5110/23

С указанным решением ООО «Лавр» не согласно, и полагает, что оснований для отказа от проведения конкурса у Организатора конкурса не имелось, так как собственниками помещений мог быть выбран, но не был реализован способ управления многоквартирным домом.

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 в 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 абз.1 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.

Таким образом, для отказа в проведении конкурса по основаниям п. 39 Правил требуется наличие одновременно двух условий: выбор способа управления собственниками жилых помещений и его реализация.

Согласно ч.3 ст.161 ЖК РФ способ управления многоквартирным домом выбирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и может быть выбран и изменен в любое время на основании его решения. Решение общего собрания о выборе способа управления является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

Организатору торгов был направлен протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: г. Оренбург, ул. Центральная, д. 13/1 №1 от 11.08.2023 (далее - Протокол от 11.08.2023), согласно которому собственниками выбран способ управления управляющей организацией. Управляющей организацией выбрано общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания жилищным фондом «Сафита».

Таким образом, при условии соблюдения установленных законом процедур проведения общего собрания, выбор способа управления многоквартирным домом можно признать совершенным.

Согласно пп. 2 п. 3 Правил Конкурс проводится, если принятое собственниками помещений в многоквартирном доме решение о выборе способа управления домом не реализовано, в том числе в случаях, если не заключены договоры управления многоквартирным домом, предусмотренные статьей 162 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Исходя из указанных положений закона, отказ от проведения открытого конкурса возможен, только если выбранный собственниками помещений способ управления многоквартирным домом реализован ими, что в соответствии с пунктом 3 Правил № 75 предполагает заключение договоров управления всеми собственниками помещений в доме.

Организатору торгов был направлен договор управления, однако датой его заключения указано 01.09.2023, то есть, на дату вынесения Распоряжения № 175-р договор не может считаться подписанным. То есть, на дату вынесения Распоряжения №175-р принятое собственниками помещений в многоквартирном доме решение о выборе способа управления домом не было реализовано.

Таким образом, конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным на земельном участке с кадастровым номером 56:44:0262011:207, по адресу: г. Оренбург, ул. Центральная, д. 13/1, должен был быть проведен.

Указанные доводы подтверждаются судебной практикой.

Решением Верховного Суда Российской Федерации от 10.08.2009 № ГКПИ09-830 абзац первый пункта 39 Правил № 75 признан недействующим в части, позволяющей не проводить конкурс

по отбору управляющей организации в случае, если до дня его проведения собственники помещений в многоквартирном доме выбрали способ управления этим домом, но не реализовали принятое решение о выборе способа управления многоквартирным домом.

Кроме того, у организатора конкурса отсутствовали документы, подтверждающие легитимность проведения общего собрания, что может свидетельствовать о том, что и способ управления многоквартирным домом не был выбран.

Согласно Протоколу от 11.08.2022, собрание проводилось в очной форме. При этом дата проведения собрания отличается от даты составления протокола на 10 дней. К уведомлению, направленному организатору торгов, был приложен лишь Протокол от 11.08.2023, но не были предоставлены протоколы подсчета голосов, бюллетени, а также документы, указанные в Протоколе, как Приложение, в частности реестр собственников помещений, лист регистрации участников голосования, реестр голосовавших, из чего не усматривается, все ли собственники помещений (либо сколько собственников помещений) приняли участие в голосовании и какое именно решение принял каждый из голосовавших.

Следовательно, по состоянию на 23.08.2023 Организатор торгов не обладал документами, подтверждающими легитимность проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и правовые основания для отмены объявленного открытого конкурса по отбору управляющей организации, отсутствовали.

Указанный довод подтверждается судебной практикой, в частности решением Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области по делу №А56-48132/2015.

В силу приведенных доводов Распоряжение № 175-р и отмена проведения конкурса незаконны, так как нарушают требования, установленные Правилами проведения конкурса по отбору управляющей организации, а также антимонопольное законодательство.

На основании вышеизложенного,

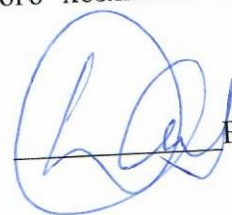
ПРОСИМ:

1. Принять настоящую жалобу к рассмотрению.
2. Проверить действия конкурсной комиссии при проведении конкурса по выбору управляющей организации для заключения договора управления многоквартирным домом, расположенным на земельном участке с кадастровым номером 56:44:0262011:207, по адресу: г. Оренбург, ул. Цен-тральная, д. 13/1, 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 Распоряжение Управления жилищно-коммунального хозяйства администрации города Оренбурга от 23.08.2023 № 175-р и отмену конкурса, незаконными и нарушающими нормы действующего законодательства Российской Федерации.
4. Вынести предписание организатору конкурса - Управлению жилищно-коммунального хозяйства администрации города Оренбурга, которым обязать его повторно рассмотреть заявки на участие в конкурсе.

Приложение:

1. Копия Протокола вскрытия конвертов с заявками на участие в открытом конкурсе по извещению №220222/3324284/06.
2. Копия Распоряжения Управления жилищно-коммунального хозяйства администрации города Оренбурга от 23.08.2023 № 175-р

Генеральный директор ООО «ЛАВР»



В.А. Драгунов