



ООО УК «Континент»

ИНН: 2465106941, КПП: 246501001, ОГРН: 1062465079181

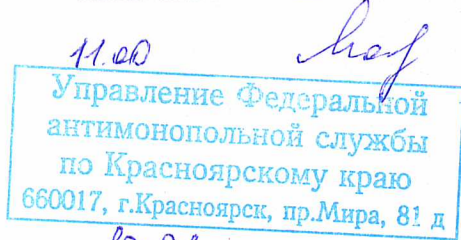
Юридический, почтовый, фактический адрес: 660135, г.Красноярск, ул.Алексеева, д.111

Телефон (8-391) 277-06-53, тел/факс (8-391) 276-07-19; KontServis2008@mail.ru; kontinent24.ru

р/с 40702810845000108200 в Красноярская дирекция ОАО КБ «Кедр» г. Красноярск БИК 040407415, к/с 30101810300000000415

р/сч 40702810135460001586 Филиале № 5440 ВТБ 24 (ПАО) г. Новосибирск БИК 045004751, к/сч 30101810450040000751

Исх.№ 01-07 / 252 .
от 02 . 06 . 2015 г.



В Управление Федеральной антимонопольной
службы по Красноярскому краю

660017 г.Красноярск, пр.Мира, д.81 «д»

03 ИЮН 2015

Жалоба на действия организатора конкурса –

администрацию Октябрьского района в г.Красноярске

Организатор торгов: Администрация Октябрьского района в г.Красноярске

Место нахождения организатора торгов: 660062 г.Красноярск, ул.Высотная, дом 15

Почтовый адрес: 660062 г.Красноярск, ул.Высотная, дом 15

Телефон: 247-01-10, 247-01-20

Факс: 247-01-21

E-mail: oct@admkrsk.ru

Заявитель: ООО Управляющая компания «Континент»

Место нахождение заявителя: 660135, г.Красноярск, ул.Алексеева, 111

Почтовый адрес: 660135, г.Красноярск, ул.Алексеева, 111

E-mail: kontservis2008@mail.ru

Телефон, факс: 276-07-19

Предмет жалобы: конкурс на право заключения договора управления многоквартирным домом по адресу: г.Красноярск, ул.Сопочная, 36

Информация об объявлении конкурса размещена на сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» по адресу: www.torgi.gov.ru

Дата и время публикации извещения: 13.05.2015 года 14:37

Дата окончания приема заявок: 16.06.2015 года

Дата подведения итогов: 23.06.2015

Предмет конкурса: право заключения договора управления многоквартирным домом

13 мая 2015 года администрацией Октябрьского района в городе Красноярске объявлен конкурс на право заключения договора управления многоквартирным домом по адресу: г.Красноярск, ул.Сопочная, 36.

Открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом органами местного самоуправления проводится в соответствии с требованиями постановления Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 года № 75 «О проведении органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом».

В соответствии с пунктом 3 Правил 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; (пп. 3 введен Постановлением Правительства РФ от 18.07.2007 N 453)

4) в установленном законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности порядке выдано разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

(пп. 4 введен Постановлением Правительства РФ от 10.09.2013 N 796).

Указанные случаи проведения конкурса являются исчерпывающими.

В соответствии с п.9 ст.161 Жилищного кодекса Российской Федерации многоквартирный дом может управляться только одной управляющей организацией.

Многоквартирный дом № 36 по ул.Сопочной (1 очередь – 1 и 2 подъезды) вводился в эксплуатацию в 2013 году.

На общем собрании собственников многоквартирного дома 11.09.2013 года для управления многоквартирным домом была выбрана управляющая организация – ООО УК «Континент» и с собственниками многоквартирного дома был заключен договор управления многоквартирным домом сроком на пять лет.

В соответствии со ст.162 Жилищного кодекса Российской Федерации 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.

В 2015 введена в эксплуатацию 2 очередь многоквартирного дома – подъезд № 3.

13 мая 2015 года администрацией Октябрьского района в городе Красноярске на сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» по адресу: www.torgi.gov.ru опубликовано извещение о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по адресу ул.Сопочная, 36.

Считаем, что объявлением конкурса для управления многоквартирным домом № 36 по ул.Сопочной администрацией Октябрьского района ущемлены права и законные интересы управляющей организации ООО УК «Континент», которая уже была выбрана собственниками многоквартирного дома для управления и с которой собственники заключили договор управления сроком на 5 лет.

Более того, собственники второй очереди в настоящее время также подписали договор управления с ООО УК «Континент». На сегодняшний момент, с учетом второй очереди, в процентном соотношении количество голосов собственников, подписавших договор управления составляет 60,9 %, что подтверждает реализацию выбранного способа управления.

Ни один из собственников (из состава второй очереди) не высказался против заключения существующего договора управления и не выступил инициатором для проведения общего собрания по выбору иной управляющей организации.

Считаем, что для проведения открытого конкурса по управлению многоквартирным домом № 36 по ул.Сопочной у организатора конкурса отсутствуют правовые основания, предусмотренные постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 года № 75 «О проведении органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом».

На сегодняшний день договор управления многоквартирным домом по адресу: ул.Сопочная, 36, заключенный с собственниками многоквартирного дома по итогам общего собрания собственников многоквартирного дома 11.09.2013 года, считается действующим, он никем не расторгнут, в установленном законом порядке не оспорен.

Многоквартирный дом полностью не введен в эксплуатацию, в 2015 году введена его вторая очередь, в сентябре 2015 года планируется к вводу третья очередь. Таким образом, поэтапный ввод очередей многоквартирного дома в эксплуатацию, учитывая небольшой отрезок времени между второй и третьей очередью ввода в эксплуатацию многоквартирного дома № 36 по ул.Сопочной, в настоящее время исключает возможность проведения открытого конкурса в установленном законом порядке и в условиях здоровой конкуренции, а наоборот проведение этого конкурса будет порождать последствия, которые приведут к многочисленным нарушениям норм законодательства, а также нарушит гарантированные законом права управляющей компании и собственников многоквартирного дома.

Конкурс назначен для управления многоквартирным домом № 36 по ул.Сопочной на 23 июня 2005 года. ООО УК «Континент» подало документы для участия в этом конкурсе.

После подведения итогов в соответствии с п.83 Правил организатор в течение 3 рабочих дней с даты утверждения протокола конкурса передает победителю конкурса один экземпляр протокола и проект договора управления многоквартирным домом.

После чего, в соответствии с п.90 Правил «победитель конкурса в течение 10 рабочих дней с даты утверждения протокола конкурса предоставляет организатору конкурса подписанный им проект договора управления многоквартирным домом», в соответствии с п.91 Правил «победитель конкурса в течение 20 дней с даты утверждения протокола конкурса, но не ранее чем через 10 дней со дня размещения протокола конкурса на официальном сайте, направляет подписанные им проекты договоров управления многоквартирным домом собственникам помещений в многоквартирном доме и лицам, принявшим помещения, для подписания договоров в порядке, установленном статье 445 Гражданского кодекса Российской Федерации».

Таким образом, процедура подписания договора управления многоквартирным домом № 36 по ул.Сопочной по итогам конкурса может дойти до 33 дней, следовательно пока она завершится в установленном законом порядке и будет подписан договор управления между управляющей организацией, выигравшей конкурс, и собственниками многоквартирного дома органу местного самоуправления необходимо будет вновь объявлять открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, с учетом ввода уже третьей очереди многоквартирного дома, так как согласно сведений, полученных от застройщика, срок ввода третьей очереди обозначен первой половиной сентября 2015 года.

В соответствии со ст.162 Жилищного кодекса Российской Федерации в случаях, указанных в частях 4 и 13 статьи 161 настоящего Кодекса (проведение органом местного самоуправления открытого конкурса), договор управления заключается на срок не менее чем один год, но не более чем три года.

По условиям конкурса, объявленного администрацией Октябрьского района в г.Красноярске, договор управления будет заключаться с управляющей компанией, выигравшей конкурс, сроком на три года.

При этом, после ввода третьей очереди какова будет судьба такого договора управления, заключенного по итогам конкурса на право заключения договора управления многоквартирным домом по адресу: г.Красноярск, ул.Сопочная, 36?

В таком случае этот договор придется расторгнуть? Однако основания для расторжения договора, заключенного в установленном законом порядке, отсутствуют. Из рассматриваемой ситуации следует, что будет нарушено право собственников многоквартирного дома на заключение договора управления и права той управляющей организации, приобретенные по договору управления, которая выиграла конкурс 23 июня 2015 года.

Следует ли вообще считать многоквартирный дом, который строится по очередям и еще не достроен, единым объектом недвижимости? А, следовательно, правомочно ли объявление конкурса по отбору управляющей компании по такому дому?

Жилищное законодательство, в том числе и правовые акты по проведению открытых конкурсов, ориентированы на ситуации, при которых многоквартирные дома сдаются единым объектом недвижимости, а не очередями.

В 2014 году, предвидя спорные вопросы по ситуациям ввода многоквартирного дома несколькими очередями, управляющая компания обращалась за разъяснениями в службу строительного надзора и жилищного контроля Красноярского края (копия прилагается), из ответа Службы усматривается, что жилой дом является единым объектом недвижимого имущества, расположенном по одному адресу и выбор способа управления при присоединении нового подъезда не требуется. Следовательно, конкурс по отбору управляющей компании надлежит организовывать и проводить после сдачи в эксплуатацию всего дома, а не отдельно по очередям.

Учитывая изложенное, руководствуясь ст.23 Федерального закона «О защите конкуренции», прошу:

1. Выдать предписание о приостановлении проведения открытого конкурса для управления многоквартирным домом № 36 по ул.Сопочной до рассмотрения настоящей жалобы по существу.
2. Отменить приказ администрации Октябрьского района в городе Красноярске от 06.05.2015 года № 25-ахд.
3. Выдать предписание администрации Октябрьского района в городе Красноярске, обязательное для исполнения, о прекращении проведения

конкурса до сдачи третьей очереди многоквартирного дома № 36 по ул.Сопочной.

Приложение: копия договора управления многоквартирным домом № 36 по ул.Сопочной, копия протокола общего собрания, копия запроса в Службу строительного надзора и жилищного контроля Красноярского края, копия ответа Службы на запрос, справка от застройщика о сроке ввода 3-й очереди, расписка о приеме документов на конкурс, копия протокола собрания № 15 от 01.10.2013 года.

Генеральный директор
ООО УК «Континент»



И.Л.Доброгорская

Исп.Филоненко Светлана Александровна
Тел.273-61-94