

В УОАС по Челябинской области

От ООО "ЖилКом" Директор Давиденко Максим

Сергеевич, г. Миасс, ул. Вернадского, 17-31.

info@zhilkom74.ru, 8 (3513) 26-00-65, 8 (3513) 55-

09-99

ЖАЛОБА

на проведение торгов по именованию № 031115/0221090/01 лот № 1, опубликованного на официальном сайте юзрг: gov.ru 03.11.2015, дата окончания приема заявок на участие 04.12.2015, организатор торгов АДМИНИСТРАЦИЯ МИАССКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА (221090), ИНН: 7415031922, ОГРН: 102740874016, адрес регистрации: 456300, ОБС ЧЕЛВЕНСКАЯ, г МИАСС, пр-кт АВТОЗВАНОВШЕВ, д. 55, местоположение: 456300, город Миасс, проспект Автозвановцев, 55, номер контактного телефона: (3513) 57-11-08

03.11.2015 года на официальном сайте в сети интернет Администрацией Миасского городского округа размещено изменение о проведении торгов № 031115/0221090/01 о проведении торгов в форме открытого конкурса. Предметом конкурса является право заключения договора управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: Челябинская область, г. Миасс, ул. Вернадского, 58 (далее-Многоквартирный дом).

05.11.2015 г. ООО «ЖилКом» подало заявку на участие в конкурсе.

01.12.2015 г. Заместитель Председателя Комитета по ЖСКУ энергетике и транспорту В.П. Фатеевой принято решение об отказе от проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: Челябинская область, город Миасс, ул. Вернадского, 58 в связи с выбором и реализацией собственниками помещений способа управления многоквартирным домом.

В соответствии с п.39 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (утв. постановлением Правительства РФ от 6 февраля 2006 г. N 75) в случае если до дня проведения конкурса собственники помещений в многоквартирном доме выбрали способ управления многоквартирным домом или реализовали решение о выборе способа управления этим домом, конкурс не проводится.

Отказ от проведения конкурса по иным основаниям не допускается.

В силу ч. 1 ст. 15 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции" органами местного самоуправления запрещается принимать акты и (или) осуществлять действия (бездействия), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, за исключением предусмотренных федеральными законами случаев принятия актов и (или) осуществления таких действий (бездействия).

Считаем, действия органа местного самоуправления, выраженные в отказе от проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для



управления многоквартирным домом содержат нарушение ст. 15 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции" по следующим основаниям:

1. В течение шести дней со дня проведения открытого конкурса орган местного самоуправления уведомляет всех лиц, принявших от застройщика (лица, на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, о результатах открытого конкурса и договор управления данным домом, установленный организацией, отобранной по результатам открытого конкурса, в порядке, установленном статьей 44.5 Гражданского кодекса Российской Федерации Согласно части 14 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации до заключения договора управления многоквартирным домом между лицом, указанным в пункте 6 части 2 статьи 153 Кодекса (лицом, принявшим от застройщика после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, с момента такой передачи), и управляющей организацией, отобранной по статье, управление многоквартирным домом осуществляется застройщиком при условии довода, установленных в соответствии с настоящей статьей.

Многоквартирный дом введен в эксплуатацию 15 октября 2015 года, право собственности на 51% помещений участниками долевого строительства на момент проведения собрания не оформлено.

В силу статьи 18 Жилищного кодекса Российской Федерации право собственности и иные вещные права на жилье подлежат государственной регистрации в случаях, предусмотренных Жилищным кодексом Российской Федерации, федеральным законом о регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, Жилищным кодексом. Согласно пункту 1 статьи 131 Гражданского кодекса Российской Федерации право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, отнесенные к этому законом государственному реестру органов, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Регистрации подлежат: право собственности, право хозяйственного ведения, право оперативного управления, право пожизненного наследуемого владения, право постоянного пользования, ипотека, иными законами.

В соответствии со статьей 219 Гражданского кодекса Российской Федерации, право собственности на здания, строения, сооружения и другое вновь создаваемое недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает с момента такой регистрации.

Согласно пункту 1 статьи 2 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее – Федеральный закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ) государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним понимается как юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации. Государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Зарегистрированное право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке.

В силу пункта 1 статьи 4 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ государственной регистрации подлежат права собственности и другие вещные права на недвижимое имущество и сделки с ним в соответствии со статьями 130, 131, 132 и 164 Гражданского кодекса Российской Федерации, за исключением прав на воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания и космические объекты.

В силу пункта 2 статьи 4 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ обязательной государственной регистрации подлежат права на недвижимое имущество, привходящие документы на которое оформлены после вступления в действие настоящего Федерального закона. В соответствии с пунктом 1 статьи 14 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ проведение государственной регистрации возникновения и перехода прав на недвижимое имущество удостоверяется по выбору правообладателя свидетельством о государственной регистрации прав или выпиской из Единого государственного реестра прав. При этом свидетельство о государственной регистрации прав оформляется только в форме документа на бумажном носителе.

В силу статьи 23 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним в многоквартирных домах проводится в соответствии с настоящим Федеральным законом и Жилищным кодексом Российской Федерации. Государственная регистрация возникновения, перехода, ограничения (обременения) или прекращения права на жилое или нежилое помещение в многоквартирных домах одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

Согласно статьи 25.1 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ договоры участия в долевом строительстве и права участника долевого строительства на объекты долевого строительства подлежат государственной регистрации на основании заявления сторон договора (застройщика, участника долевого строительства) с предоставлением документов, необходимых для государственной регистрации в соответствии с настоящим Федеральным законом.

Статьей 153 Жилищного кодекса Российской Федерации установлена обязанность по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги следующих лиц: 1) собственника жилого помещения с момента возникновения права собственности на жилое помещение; 2) лица, принявшего от застройщика (иная, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, с момента такой передачи.

Согласно части 2 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом:

- 1) непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме;
 - 2) управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;
 - 3) управление управляющей организацией.
- Из буквального толкования приведенной нормы следует, что полномочия по выбору способа управления многоквартирным домом возложены на собственников помещений, расположенных в многоквартирных домах.

Исходя из положений статьи 219 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьи 25 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», участника долевого строительства не является собственником квартиры, поскольку их право собственности не зарегистрировано в установленном законом порядке, следовательно, они не наделены правом выбирать способ управления многоквартирным домом.

2. 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 обязана разместить информацию об отказе от проведения конкурса на официальном сайте. В течение 2 рабочих дней с даты принятия указанного решения организатор конкурса или по его поручению специализированная организация обязана направить или вручить под расписку всем претендентам, участникам конкурса уведомление об отказе от проведения конкурса в письменной форме, а также в форме электронных сообщений (в случае если организатору конкурса известна адреса электронной почты претендентов, участников конкурса). Организатор конкурса возвращает претендентам, участникам конкурса средства, внесенные в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе, в течение 5 рабочих дней с даты принятия решения об отказе от проведения конкурса.

Уведомление об отказе от проведения конкурса ООО «ЖилКом» до настоящего времени не поступало.

Учитывая вышесказанное ПРОШУ:

1. Признать незаконными действия Администрации Миасского городского округа по откату от проведения конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом № 58 по ул. Вернадского 58 в г. Миассе.
2. Признать недействительным решение Заместителя Председателя Комитета по ЖКХ, энергетике и транспорту В.П. Фалесова об отказе от проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: Челябинская область, город Миасс, ул. Вернадского, 58 в связи с выбором и реализацией собственниками помещений способа управления многоквартирным домом.
3. Обязать Администрацию Миасского городского округа провести открытый конкурс конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом № 58 по ул. Вернадского 58 в г. Миассе.

Перечень приложений документов: Решение об отказе от проведения конкурса.

подпись



07.12.2015



АДМИНИСТРАЦИЯ
МИАСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА
КОМИТЕТ ПО ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОМУ
ХОЗЯЙСТВУ, ЭНЕРГЕТИКЕ И ТРАНСПОРТУ

Улица Гоманова, 50а, Миасс Челябинской области, 455100
Тел./факс (3513) 55-45 66/45-45-68. E-mail: info@miass.ru

№ _____

Решение

Об отказе от проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: Челябинская область, город Миасс, ул. Вернадского, дом 58.

В связи с выбором и реализацией собственниками помещений в многоквартирном доме №58 по ул. Вернадского способа управления многоквартирным домом, во исполнение пункта 39 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006г. № 75, организатор конкурса – администрация Миасского городского округа решает отказаться от проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по адресу: Челябинская область, город Миасс, улица Вернадского, 58.

Зам. Председателя Комитета по ЖКХ,
Энергетике и транспорту

В.П. Фадеева