

Управление Федеральной антимонопольной
службы по Челябинской области
454111, г. Челябинск, пр. Ленина, 59

Заявители:

**Общество с ограниченной ответственностью
«Стройкомфортсервис»**
454000, г. Челябинск, ул. Артиллерийская, д. 111
Тел.: 281-42-14

**Общество с ограниченной ответственностью
Управляющая компания «МИЛАР»**
454092, г. Челябинск, ул. Воровского, 15-г
Тел.: 281-42-13

**Общество с ограниченной ответственностью
Управляющая компания «МИКОМ»**
454092, г. Челябинск, ул. Воровского, 15-г
Тел.: 281-42-13

**Общество с ограниченной ответственностью
Строительная компания «МАГИСТР»**
454092, г. Челябинск, ул. Воровского, 15-г
Тел.: 281-42-02

**Общество с ограниченной ответственностью
«Мелиот»**
454000, г. Челябинск, ул. Салавата Юлаева, 17-г
Тел.: 281-42-02

**Общество с ограниченной ответственностью
«Арис»**
454092, г. Челябинск, ул. Воровского, 15-г, оф. 10
Тел.: 281-42-07

Орган, действия которого обжалуются:

Организатор торгов – Управление
жилищно-коммунального хозяйства
Администрации города Челябинска
454113, г. Челябинск, пл. Революции, 2

ЖАЛОБА

07 декабря 2015г. многоквартирный жилой дом, расположенный по адресу:
г. Челябинск, ул. Блюхера, д. 53 (далее – многоквартирный дом) был введен в
эксплуатацию, что подтверждается разрешением на ввод объекта в эксплуатацию
№RU74315000-273-2015.

14 января 2016г. собранием собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме было принято решение о выборе способа управления общим имуществом многоквартирного дома – в форме товарищества собственников недвижимости «Три кита» (далее – ТСН). Указанное решение принято 100% голосов из числа присутствующих на собрании, при наличии кворума: 51 % от общего количества голосов в многоквартирном доме.

В тот же день председателем правления в Межрайонную инспекцию Федеральной налоговой службы №17 по Челябинской области был сдан пакет документов, необходимый для государственной регистрации ТСН.

18 января 2016г. от собственников многоквартирного дома в адрес Администрации было направлено уведомление о выборе способа управления общим имуществом многоквартирного дома и реализации принятого решения.

18 декабря 2015г. организатором торгов - Управлением жилищно-коммунального хозяйства Администрации города Челябинска (далее – Администрация) опубликовано извещение о проведении торгов №171215/2724900/02 на сайте www.torgi.gov.ru.

Датой проведения конкурса установлено 19 января 2016г.

19 января 2016г. состоялся открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления, в том числе многоквартирным домом (лот 3) несмотря на заявление собственников (от 19.01.2016г.) об исключении из объектов конкурса по отбору управляющей организации лота 3 – многоквартирного дома по адресу: г.Челябинск, ул. Блюхера, д. 53.

Проведение конкурса в отношении лота 3 считаем неправомерным ввиду следующего:

1. Порядок выбора способа управления многоквартирным домом и общие требования к деятельности по управлению многоквартирным домом установлены ст.161 Жилищного кодекса РФ (далее – ЖК РФ).

В соответствии с пп. 2, 3 ст. 161 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом:

- непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме;
- управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;
- управление управляющей организацией.

Способ управления выбирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и может быть выбран и изменен в любое время на основании его решения.

Согласно пп. 4, 5, 6 ст. 161 ЖК РФ орган местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации, если в течение года до дня проведения указанного конкурса собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано.

Информация о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации размещается на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" для размещения информации о проведении торгов.

Во исполнение п.4 ст. 161 ЖК РФ приняты Правила проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утверждённые Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006г. №75 (далее – Правила).

Исходя из толкования п. 3 Правил конкурс не проводится, если:

- собственники помещений в многоквартирном доме выбрали способ управления этим домом (общее собрание проводилось и решение о выборе способа управления принято);

- принятое решение о выборе способа управления многоквартирным домом реализовано (в уполномоченный федеральный орган исполнительной власти направлены документы, необходимые для государственной регистрации ТСН).

14 января 2016г. собранием собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме было принято решение о выборе способа управления общим имуществом многоквартирного дома – выбран способ управления в форме товарищества собственников недвижимости «Три кита».

19 января 2016г. Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службой №17 по Челябинской области товарищество собственников недвижимости «Три кита» было зарегистрировано в установленном законом порядке, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации юридического лица серии 74 №006452611 и свидетельством о постановке на учет российской организации в налоговом органе по месту ее нахождения серии 74 №006452612, листом записи ЕГРЮЛ от 19.01.2016г.

В нарушение п. 39 Правил (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) многоквартирный дом по адресу: г. Челябинск, ул. Блюхера, д. 53 (лот 3) не был исключен Администрацией из состава лотов по извещению №171215/2724900/02.

При принятии решения о проведении конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (лот 3) Администрация должна была убедиться в том, что собственники помещений многоквартирного дома, выставленного на открытый конкурс, выполнили условия, предписанные п. 2 ст. 161 ЖК РФ и реализовали выбранный способ управления, запросив выписку ЕГРЮЛ с официального сайта ФНС России www.nalog.ru на товарищество собственников недвижимости «Три кита», данная информация является общедоступной. Однако Администрацией этого сделано не было.

Администрация была поставлена в известность о том, что в соответствии с п. 39 Правил собственники многоквартирного дома реализовали свое решение о выбранном способе управления, что подтверждается уведомлением от 18.01.2016г. и заявлением от 19.01.2016г., направленными в адрес Администрации и ею полученными.

Кроме того, согласно протоколам вскрытия конвертов и рассмотрения заявок от 19.01.2016г., Администрация указывает, что на конкурсе присутствуют представители собственников многоквартирного дома: ул. Блюхера, д. 53 (), которые возражали против проведения открытого конкурса, однако Администрация необоснованно посчитала, что собственниками не реализован выбранный способ управления.

Таким образом, в соответствии с п. 39 Правил, до дня проведения открытого конкурса собственники помещений выбрали способ управления и реализовали свое решение на дату проведения конкурса.

2. В соответствии с п. 4 Правил одним из принципов проведения конкурса указан принцип доступности информации о проведении конкурса и обеспечение открытости его проведения.

Однако, поиск информации о проведении конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по параметру «место расположения имущества» на официальном сайте www.torgi.gov.ru не предоставляется возможным. Поиск возможен только по номеру извещения, который был известен только Администрации, но не собственникам.

3. Согласно п. 40 Правил, не позднее чем за 25 дней до даты начала процедуры вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе организатор конкурса обязан уведомить о дате проведения конкурса всех собственников помещений в многоквартирном доме и всех лиц, принявших от застройщика после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в этом доме по

передаточному акту путем размещения сообщения в местах, удобных для ознакомления собственниками помещений в многоквартирном доме, на досках объявлений, размещенных во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, **а также** путем размещения сообщения о проведении конкурса на официальном сайте.

Администрацией не выполнены требования вышеуказанного пункта Правил:

- сообщение отсутствовало на доске объявлений в подъезде дома;
- на официальном сайте отследить сообщение невозможно, т.к. собственникам известен только адрес дома, по которому поиск невозможен.

4. Согласно конкурсной документации, в число прочих дополнительных работ и услуг по содержанию общего имущества включены работы по:

- монтажу противоскользящего покрытия перед входом в подъезд, стоимостью 2 850 руб.;
- устройству системы видеонаблюдения и организации ее работы, стоимостью 24 000 руб.

Осмотр объекта конкурса согласно графика проводился в следующие даты:

- 25.12.2015г.
- 01.01.2016г. (нерабочий день - новогодние каникулы согласно ст. 112 Трудового кодекса РФ);
- 08.01.2016г. (нерабочий день - новогодние каникулы согласно ст. 112 Трудового кодекса РФ);
- 15.01.2016г.

При этом, в ноябре 2015г. силами и средствами ООО СК «МАГИСТР» были установлены камеры видеонаблюдения в количестве 8 (восемь) штук, а также смонтирован противоскользящий коврик перед входом в подъезд.

Таким образом, выполнение данных работ на заявленную стоимость на многоквартирном доме нецелесообразно и не соответствует фактическим видам работ, требуемых к выполнению. В случае реального выхода на осмотр объекта, наличие указанных обстоятельств должно было быть установлено и были бы внесены изменения в конкурсную документацию.

5. В Акте о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (лот 3) (Приложение №1 к конкурсной документации) указаны характеристики объекта конкурса, не соответствующие характеристикам, указанным в техническом паспорте дома, значительные расхождения в технико-экономических показателях, а именно:

Наименование	Согласно Акта о состоянии общего имущества	Согласно технического паспорта на многоквартирный дом
Количество лестниц	2 шт.	3 шт.
Перегородки	Кирпичные	Кирпичные, из ячеистых блоков
Сигнализация	Нет	Имеется
Полы	Линолеум	Бетонные, из керамической плитки
Отделка наружная	Фасад окрашенный	Оштукатуривание

6. Администрацией нарушены положения п. 41 Правил, выразившиеся в том, что перечень обязательных и дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников в многоквартирном доме (Приложения №2,3 к конкурсной документации) не содержит расчетную стоимость каждой из обязательных и дополнительных работ и услуг – нет расчета и показателей для его осуществления в зависимости от уровня благоустройства, конструктивных и технических параметров многоквартирного дома, включая требования к объемам и качеству.

7. Проектная документация, размещенная на официальном сайте www.torgi.gov.ru не содержит приложения №2 (перечень коммунальных услуг, предоставляемых собственникам помещений в многоквартирном доме) к договору управления многоквартирным домом.

8. Заявки участников конкурса ООО УК «ПЖРЭУ» и ООО УК «Перспектива» датируются 17 декабря 2015г., тогда как извещение №171215/2724900/02 официально опубликовано 18 декабря 2015г., из чего усматривается наличие у вышеуказанных организаций дополнительных источников информации о торгах, что противоречит их общим принципам и задачам.

9. В адрес Администрации от имени ООО «Стройкомфортсервис» были направлены заявление (вх. от 25.01.2016г.) и повторное заявление (вх. от 27.01.2016г.) о предоставлении возможности ознакомления с аудиозаписью процедуры вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе и проведения конкурса, а также изготовления копии аудиозаписи за свой счет, и предоставления возможности ознакомления с конкурсной документацией и результатами ее рассмотрения по лоту 3 – многоквартирный жилой дом по адресу: г.Челябинск, ул. Блюхера, д. 53, однако такая возможность Администрацией предоставлена собственникам не была, указанные заявления оставлены Администрацией до настоящего времени без внимания и ответа.

На основании вышеизложенного, в соответствии с п. 39 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006г. №75, п. 2 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции»,

ПРОШУ:

Признать недействительным и отменить результат открытого конкурса (извещение №171215/2724900/02) по отбору управляющей организации для управления многоквартирного дома расположенного по адресу: г.Челябинск, ул. Блюхера, д. 53 (лот №3), проведенного Управлением жилищно-коммунального хозяйства Администрации города Челябинска.

Приложения:

1. копия разрешения на ввод объекта в эксплуатацию № RU74315000-273-2015 от 07.12.2015г.
2. копия протокола общего собрания жилых и нежилых помещений в многоквартирном жилом доме №53 по ул.Блюхера в г.Челябинске в форме очного голосования №1 от 14.01.2016г.
3. копия уведомления от 18.01.2016г.
4. копия расписки в получении документов, представленных при государственной регистрации юридического лица вх.№520472А от 14.01.2016г.
5. копия распечатки с официального сайта www.nalog.ru от 18.01.2016г.
6. копия извещения о проведении торгов №171215/2724900/02, распечатанное с официального сайта www.torgi.gov.ru.
7. копия заявления от 19.01.2016г.
8. копия свидетельства о государственной регистрации серии 74 №006452611 от 19.01.2016г.
9. копия свидетельства о постановке на учет российской организации в налоговом органе по месту ее нахождения серии 74 №006452612 от 19.01.2016г.
10. копия листа записи ЕГРЮЛ от 19.01.2016г.
11. копия выкопировки из технического паспорта от 02.09.2015г.
12. копия заявления ООО «Стройкомфортсервис» от 25.01.2016г.
13. копия повторного заявления ООО «Стройкомфортсервис» от 27.01.2016г.
14. копии документов, подтверждающих полномочия подписания жалобы.

Собственники помещений:

Директор ООО «Стройкомфортсервис» _____

Директор ООО УК «МИЛАР» Иванов

Директор ООО УК «МИКОМ» Иванов

Директор ООО СК «МАГИСТР» Иванов

Директор ООО «Мелиот» Иванов

Директор ООО «Арис» Иванов

Иванов

Иванов

Иванов

«28» января 2016г.