

И. А. Макаревич
02.03.2016

**В Управление Федеральной антимонопольной
службы по Свердловской области**
620014, г. Екатеринбург, ул. Московская, 11

Заявитель: Общество с ограниченной
ответственностью
«УЖК «Территория-Восток»
620130, г. Екатеринбург, ул. Ю. Фучика, 3 оф. 2,
3 этаж
представитель: Макаревич София Евгеньевна,
тел.: 8-912-0313-728

Жалоба

на действия организатора открытого конкурса, конкурсной комиссии

Организатор конкурса: Администрация Октябрьского района г. Екатеринбурга.

Адрес: 620026, г. Екатеринбург, ул. Луначарского, д. 217, тел.: (343) 254-67-71, факс:
(343) 254-67-71.

Участник открытого конкурса (заявитель жалобы): Общество с ограниченной
ответственностью «УЖК «Территория-Восток», ИНН: 6679060071, ОГРН: 1146679031729,
юридический адрес: 620144, г. Екатеринбург, ул. Союзная, 27-230, почтовый адрес:
620130, г. Екатеринбург, ул. Фучика, д. 3, оф. 2, тел.: (343) 286-11-16, контактное лицо:
Макаревич София Евгеньевна, тел.: 8-912-0313-728.

Предмет, объект конкурса: право заключения договоров управления в отношении
объекта конкурса, общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме
по адресу: г. Екатеринбург, пер. Переходный, д. 9 на право управления которым
проводится конкурс.

Адрес официального сайта, на котором размещена информация о проведении конкурса и
конкурсная документация: www.torgi.gov.ru.

Извещение: №260116/2817892/01 от 26.01.2016 (открытый конкурс), лот №1.

Обжалуемые действия (бездействия) организатора открытого конкурса:

Нарушение порядка проведения открытого конкурса по отбору управляющей
организации для управления многоквартирным домом, выражающееся в следующем.

В соответствии со ст. 161 Жилищного кодекса РФ, конкурс по отбору управляющей
организации проводится органом местного самоуправления в порядке, установленном
Правительством Российской Федерации.

В соответствии с подпунктом 1 пункта 3 Правил проведения органом местного
самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления
многоквартирным домом, утвержденным Постановлением Правительства РФ от
06.02.2006 N 75 (ред. от 04.03.2015) «О порядке проведения органом местного
самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления
многоквартирным домом» (далее – Правила проведения органом местного
самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления
многоквартирным домом), конкурс проводится если: собственниками помещений в

И. А. Макаревич
02.03.2016

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; принятое собственниками помещений в многоквартирном доме решение о выборе способа управления домом не реализовано.

В соответствии с пунктом 39 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, **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.

День проведения конкурса на право управления общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: г. Екатеринбург, пер. Переходный, д. 9: «10» марта 2016 г. в 14 часов 30 минут.

До даты проведения конкурса собственники помещений в многоквартирном доме по адресу: г. Екатеринбург, пер. Переходный, дом №9 выбрали способ управления многоквартирным домом.

Общим собранием собственников помещений в многоквартирном жилом доме №9 в переулке Переходный в городе Екатеринбург, проведенным в заочной форме в период с 23.12.2015 г. по 16.02.2016 г., произведен выбор способа управления многоквартирным домом №9 в переулке Переходный в городе Екатеринбург и выбор управляющей организации – управление управляющей организацией ООО «УЖК «Территория-Восток» (ОГРН 1146679031729), что подтверждается протоколом общего собрания собственников помещений в многоквартирном жилом доме №9 в переулке Переходный в городе Екатеринбург от 17.12.2016 г. (Приложение 2) и листами голосования собственников помещений – участников общего собрания (приложение 3 письмо, направленное в Департамент государственного жилищного и строительного надзора Свердловской области).

Протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном жилом доме № 9 в переулке Переходный в городе Екатеринбург от 17.12.2016 г. представлен организатору конкурса: Администрации Октябрьского района г. Екатеринбурга (далее организатор конкурса) «19» февраля 2016 г. (Приложение 4, письмо от 18.02.16 г №1426).

Пунктом 39 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, установлено: **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.** Изъятий из данного правила не предусмотрено.

В нарушение п. 39 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, организатор конкурса не отменил проведение конкурса на право управления общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: г. Екатеринбург, пер. Переходный, д. 9.

Незаконное бездействие организатора конкурса по отмене проведения конкурса нарушает права управляющей организации ООО «УЖК «Территория-Восток», выбранной собственниками помещений дома №9 в пер. Переходный города Екатеринбург в качестве управляющей организации, нарушает права собственников многоквартирного дома №9 в пер. Переходный города Екатеринбург на выбор управляющей организации для обеспечения безопасного проживания и надлежащего содержания общего имущества в

доме.

Письмом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 01.10.2015 г. №32726-ОГ/04 разъяснено:

«Согласно пункту 39 Правил N 75 конкурс не проводится 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.

Соблюдение положений пункта 39 Правил N 75 является обязательным. Проведение открытого конкурса в случае представления собственниками помещений многоквартирного дома до проведения конкурса протокола общего собрания о выборе способа управления является нарушением процедуры организации конкурса, что согласно пункту 5 Правил № 75 может являться основанием для признания судом недействительными результатов конкурса и договоров управления многоквартирным домом, заключенных по результатам такого конкурса.

Порядок обжалования решения, принятого общим собранием собственников помещений в данном доме, установлен частью 6 статьи 46 ЖК РФ».

Решение собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: г. Екатеринбург, пер. Переходный, д. 9, утвержденное протоколом общего собрания собственников помещений в многоквартирном жилом доме № 9 в переулке Переходный в городе Екатеринбург от 17.02.2016 г. в порядке ст. 46 ЖК РФ не обжаловано, является законным и действительным, обязательно для исполнения в силу ст.ст. 44, 46 ЖК РФ.

ООО «УЖК «Территория – Восток» на настоящий момент осуществляет управление многоквартирным домом по адресу: г. Екатеринбург, пер. Переходный, д. 9, в соответствии с принятым собственниками решением, оказывает услуги по управлению, содержанию общего имущества многоквартирного дома, оказание коммунальных услуг.

Действия организатора конкурса по проведению конкурса при наличии действующего решения общего собрания собственников о выборе способа управления многоквартирным домом и управляющей организации – прямое нарушение ст. 161 ЖК РФ, п. 39 Постановления Правительства РФ от 06.02.2006 № 75 (ред. от 04.03.2015) «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом».

Действия организатора нарушают права заявителя на осуществление управления многоквартирным домом на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.

Собственники многоквартирного дома № 9 в переулке Переходный в городе Екатеринбург, полагают нарушенными их право на выбор способа управления многоквартирным домом и выбор управляющей организации действиями организатора конкурса по извещению №260116/2817892/01 от 26.01.2016 г.

Полагаем, в силу части 4 ст. 161 Жилищного кодекса РФ, воля собственников помещений многоквартирного дома должна определяться в приоритетном порядке, и только в случае неиспользования ими права выбора способа управления домом допускается проведение открытого конкурса по отбору управляющей организации.

Данная позиция подтверждается судебной практикой арбитражных судов.

Определением ВАС РФ от 11.03.2011 N ВАС-183/11 по делу N А73-19520/2009 установлено:

«Ссылаясь на то, что администрацией неправомерно, в нарушение требований Постановления Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 N 75 "О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом" (далее - Постановление от 06.02.2006 N 75) был проведен конкурс на право заключения указанных договоров, общество "УК "Новатор" обратилось в суд с настоящими требованиями.

По результатам оценки фактических обстоятельств спора судами было

установлено, что до даты проведения названного конкурса истец направил администрации письмо, в котором сообщил, что собственниками помещений в многоквартирном доме было принято решение о передаче функций по управлению этими многоквартирными домами обществу "УК "Новатор".

Поскольку администрация была заблаговременно извещена о наделении общества "УК "Новатор" функциями управляющей организации собственниками помещений, суды, руководствуясь пунктом 39 Постановления от 06.02.2006 N 75, с учетом Решения Верховного Суда Российской Федерации от 10.08.2009 N ГКПИ09-830, пришли к выводу об **отсутствии у нее оснований для проведения указанного конкурса.**

В подтверждение наличия у истца статуса управляющей организации судами приняты во внимание подлинники бланков решений собственников, протоколы общих собраний, договоры. Учитывая наличие в материалах дела доказательств, указывающих на то, что собственниками помещений выбран способ управления многоквартирным домом и предприняты действия по его фактической реализации, суды сочли заявленные требования подлежащими удовлетворению».

Постановлением Двадцатого арбитражного апелляционного суда от 18.02.2015 г. по делу №А09-8542/2014 установлено:

«Из материалов дела усматривается, что собственники многоквартирного дома... выбрали способ управления домом – управление управляющей организацией (ООО УК «УправДом»).

Воля собственников помещений многоквартирного дома в силу части 4 статьи 161 ЖК РФ применительно к рассматриваемому случаю должна определяться в приоритетном порядке, и только в случае неиспользования ими права выбора способа управления домом допускается проведение открытого конкурса по отбору управляющей организации в установленном законом порядке.

В силу части 5 статьи 46 ЖК РФ решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятое в установленном Кодексом порядке по вопросам, отнесенным к компетенции такого собрания, является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе для тех собственников, которые не участвовали в голосовании. Согласно части 6 статьи 46 ЖК РФ собственник помещения в многоквартирном доме вправе обжаловать в суд решение, принятое общим собранием собственников помещений в данном доме с нарушением требований Кодекса, в случае, если он не принимал участия в этом собрании или голосовал против принятия такого решения и если таким решением нарушены его права и законные интересы.

Заявление может быть подано в суд в течение шести месяцев со дня, когда собственник узнал или должен был узнать о принятом решении.

Решение общего собрания на дату рассмотрения спора никто из собственников жилых помещений в установленном порядке не оспорил, оно фактически реализовано.

Доказательств обратного в материалы дела не представлено, равно как и доказательств неправомочности принятия решения общим собранием собственников помещений...

Компетенция органов местного самоуправления в области жилищных отношений установлена в части 1 статьи 14 ЖК РФ, в соответствии с которой в обязанности Глянищевской сельской администрации как структурного подразделения администрации муниципального образования Брянского района не входит проверка сведений, содержащихся в протоколах общих собраний собственников в многоквартирных домах».

Определением ВАС РФ от 26.02.2009 N 1721/09 по делу N А57-3498/08-14 установлено:

«Оценив и исследовав по правилам, предусмотренным статьей 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, представленные сторонами в обоснование своих доводов и возражений доказательства, судебные инстанции пришли к выводу, что **факт волеизъявления по выбору способа управления имуществом собственниками многоквартирных жилых домов установлен и подтвержден материалами дела, в связи с чем не нашли оснований для удовлетворения исковых требований общества, исходя из того, что в случае определения собственниками способа управления конкурс в силу пункта 39 Правил не проводится**».

Таким образом, незаконное бездействие организатора конкурса - Администрации Октябрьского района города Екатеринбурга направлено на необоснованное вмешательство в волеизъявление собственников в отношении выбора управляющей организации многоквартирного дома, ограничивает законную предпринимательскую деятельность ООО «УЖК «Территория-Восток» в нарушение порядка проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом.

На основании изложенного, руководствуясь ст. 18.1 Федерального закона «О защите конкуренции», пунктов 3 и 39 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 N 75 (ред. от 04.03.2015) «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом»,

ПРОШУ:

1. Признать незаконным бездействие организатора конкурса – Администрации Октябрьского района по отмене проведения конкурса на право заключения договоров управления в отношении общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: г. Екатеринбург, пер. Переходный, д. 9.
2. Провести проверку организатора открытого конкурса по извещению №260116/2817892/01 от 26.01.2016 (открытый конкурс), лот №1 и выдать предписание об отмене проведения открытого конкурса по извещению №260116/2817892/01 от 26.01.2016 (аннулировании конкурса).

Приложения:

1. Извещение о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом в Октябрьском районе города Екатеринбурга (1 экз., 13 л.);
2. Копия протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном жилом доме №9 в переулке Переходный в городе Екатеринбург от 17.02.2016 г. (1 экз., 1 л.);
3. Копия письма б/н от 24.02.16 г., направленного в Департамент государственного жилищного и строительного надзора Свердловской области (1 экз., 1 л.);
4. Копия сопроводительного письма исх. № 1426 от «18» февраля 2016 г. в Администрацию Октябрьского района (1 экз., 1 л.);
5. Выписка из ЕГРЮЛ по ООО «УЖК «Территория - Восток» (1 экз., 9 л.);
6. Копия лицензия № 168 от 27.04.2015 г. ООО «УЖК «Территория-Восток» на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами (1 экз., 2 л.).

Директор ООО «УЖК «Территория-Восток»



Г.Г. Алешина