

19081/2648445/01

М. Г. Саврасову
Иркутск - 10.10.16

ООО «Квартал-Премиум»

ИНН 4205254451
КПП 420501001
г. Кемерово,
ул. Терешковой, 22
р/с 40702810800530008656
ukkr42@bk.ru



Филиал "Сибирский" Банка
ВТБ ПАО в г.Новосибирске
к/с 30101810850040000788
БИК 045004788

*Терешковой Ю.А.
Иркутск
07.10.16*

Управление Федеральной
антимонопольной службы по
Кемеровской области
г. Кемерово, ул. Ноградская, 5
т/ф 36-77-83

Жалоба

на действия заказчика об отмене открытого конкурса

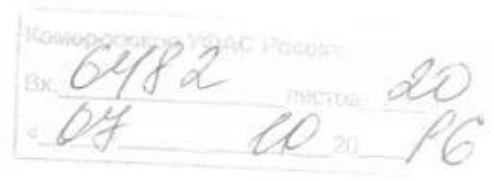
1. Заказчик: Управление жилищно – коммунального хозяйства администрации г. Кемерово
2. Участник размещения заказа (заявитель): ООО «Квартал – Премиум»
3. Адрес официального сайта на котором размещена информация о размещении заказа: www.torgi.gov.ru
4. Номер извещения: № _____
5. Наименование открытого конкурса: Отбор управляющей организации для управления многоквартирными домами
6. № конкурса: ОК-17/16-УО.
7. Дата опубликования извещения о проведении открытого конкурса: 22.08.2016г.
8. Дата уведомления об отмене конкурса: 27.09.2016г.

Доводы жалобы:

22.08.2016г. на официальном сайте www.torgi.gov.ru опубликовано извещение № _____ о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления следующими многоквартирными домами.

Лот №1

Многоквартирный дом, расположенный по адресу:
г. Кемерово, просп. Химиков, 47А
Год постройки – 2016;
Этажность – 169;
Количество квартир – 107;
Общая площадь жилых помещений – 6 154,4 м²;
Площадь нежилых помещений – 0 м²;
Площадь помещений общего пользования – 1 172,8 м²;
Площадь земельного участка – 5 079,0 м²;
Вид благоустройства – благоустроенный.



Заявителем подготовлены и поданы заявки для участия в конкурсе по ЛОТ №1.

В соответствии с протоколом вскрытия конвертов, с заявками на участие в конкурсе № ОК-17/16-УО по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами обратились по ЛОТ №1 – ООО «УК Мой город №1», ООО УК «ГОРОД», ООО «Квартал – Премиум», ООО «Жилстройсервис ФПК».

27 сентября 2016г. было объявлено об отмене открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами в соответствии с п. 39 ч. IV Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06 февраля 2006г. №75.

Заявитель полагает, что указанные лоты неправомерно сняты с конкурса, т.к. протоколы общих собраний собственников многоквартирных домов не опубликованы на официальном сайте www.torgi.gov.ru.

В соответствии с частью 1 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме. Правительство Российской Федерации устанавливает стандарты и правила деятельности по управлению многоквартирными домами.

Основной целью проведения конкурса по выбору управляющей организации является соблюдение прав собственников жилых помещений на благоприятные и безопасные условия проживания граждан. Данные условия должны быть обеспечены путем проведения конкурса, так как по результатам его проведения может быть определена управляющая компания, предложившая лучшие условия оказания услуг.

В соответствии с частью 2 статьи 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.

Согласно части 3 статьи 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.

Исходя из представленной конкурсной документации, дома по адресу: г. Кемерово, проспект Химиков 47 «А» введен в эксплуатацию в 2016г.

Процедура проведения общего собрания незаконна, поскольку право собственности граждан на помещения не оформлено, будущим собственникам, не было известно о проведении общего собрания.

Протоколы общего собрания собственников не передавались в органы местного самоуправления.

Исходя из положений статьи 219 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьи 25 Федерального закона от 21.07.1997 N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" следует, что участники долевого строительства не являются собственниками квартир, поскольку их право собственности не зарегистрировано в установленном законом порядке, следовательно, они не наделены правом выбирать способ управления многоквартирным домом.

В рассматриваемом случае нарушены права собственников жилых помещений, так как при выборе способа управления не участвовали граждане - собственники помещений в жилом доме, право которых зарегистрировано после сдачи дома в эксплуатацию

В силу положений части 13 статьи 161 ЖК РФ в течение двадцати дней со дня выдачи разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома орган местного самоуправления размещает извещение о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации на официальном сайте в сети "Интернет" и не позднее чем в течение сорока дней со дня размещения такого извещения проводит в соответствии с частью 4 статьи 161 ЖК РФ открытый конкурс. В течение десяти дней со дня проведения открытого конкурса орган местного самоуправления уведомляет всех лиц, принявших от застройщика (лица, 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, о результатах открытого конкурса и об условиях договора управления данным домом. Указанные лица обязаны заключить договор управления данным домом с управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса, в порядке, установленном ст. 445 ГК РФ.

Согласно ч. 1.1 ст. 162 ЖК РФ в случае, предусмотренном ч. 13 ст. 161 ЖК РФ, с каждым лицом, принявшим от застройщика (лица, 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, заключается договор управления многоквартирным домом. При этом такие лица выступают в качестве одной стороны заключаемого договора, если они составляют более чем 50% от их общего числа. (Информация ФАС России "О применении ст. 15 Закона о защите конкуренции в случае непроведения органами местного самоуправления конкурсов по отбору управляющих организаций").

Таким образом, орган местного самоуправления обязан проводить открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом после ввода в эксплуатацию многоквартирного дома.

Пунктом 39 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 N 75 (далее - Правила проведения конкурса) предусмотрено, что, 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.

Как следует из ч. 14 статьи 161 ЖК РФ до заключения договора управления многоквартирным домом между застройщиком и управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса, проведенного в соответствии с частью 13 статьи 161 ЖК РФ, управление многоквартирным домом осуществляется управляющей организацией, с которой застройщиком должен быть заключен договор управления многоквартирным домом не позднее чем через пять дней со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

Однако данный договор между застройщиком и управляющей организацией нельзя расценивать как выбор собственниками помещений способа управления многоквартирным домом.

В силу пункта 6 части 2 статьи 153 ЖК РФ лица, принявшие от застройщика (лица, 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 обязаны своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги.

Из содержания вышеуказанных норм права усматривается, что лица, поименованные в пункте 6 части 2 статьи 153 ЖК РФ, исполняют свою обязанность по оплате жилых помещений и коммунальных услуг через организацию, управляющую многоквартирным домом на основании части 13 или части 14 статьи 161 ЖК РФ.

Из анализа положений статей 44, 45, 47 и 48, а также частей 2 и 3 статьи 161, статей 162 и 164 ЖК РФ следует, что правом на принятие решения по выбору способа управления многоквартирным домом и его реализацию наделены только собственники помещений в многоквартирном доме. В свою очередь в силу статьи 18 ЖК РФ и статьи 219 Гражданского кодекса Российской Федерации, а также статей 4 и 23 Федерального закона от 21.07.1997 N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", право собственности на помещения в многоквартирном доме возникает с момента государственной регистрации такого права.

Как следует из содержания подпункта 1 пункта 3 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 N 75, в случае, если собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления этим домом, проведение конкурса обязательно.

В соответствии с пунктом 4 Правил N 75 конкурс проводится на основе принципов создания равных условий участия в конкурсе для юридических лиц независимо от организационно-правовой формы и индивидуальных предпринимателей; добросовестной конкуренции; эффективного использования средств собственников помещений в многоквартирном доме в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий пользования помещениями в многоквартирном доме, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся помещениями в доме; доступности информации о проведении конкурса и обеспечение открытости его проведения.

Согласно пункту 2 Правил N 75 в целях данных правил конкурс - форма торгов, победителем которых признается участник конкурса, предложивший за указанный организатором конкурса в конкурсной документации размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в течение установленного срока выполнить наибольший по стоимости объем работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, на право управления которым проводится конкурс

Рынок управления многоквартирными домами, является конкурентным.

Непроведение в случаях, предусмотренных жилищным законодательством, открытого конкурса, подразумевающего состязательность хозяйствующих субъектов, не может не влиять на конкуренцию, поскольку лишь при публичном объявлении конкурса могут быть выявлены контрагенты, предлагающие наилучшие условия, что обеспечивает соблюдение интересов собственников помещений в многоквартирных домах, а также хозяйствующих субъектов, действующих на соответствующем товарном рынке - рынке управления многоквартирными домами.

В данном случае для квалификации действий органа местного самоуправления по части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции не требуется доказывать факт наступления неблагоприятных последствий, достаточно наличия угрозы их наступления.

На основании изложенного, организатором торгов нарушены части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

На основании вышеизложенного и руководствуясь ст.ст. 105, 106 Закона от 5 апреля 2013 г. № 44-ФЗ "О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд"

Прошу:

1. признать жалобу Заявителя обоснованной;
2. провести проверку правомерности действий заказчика
3. признать незаконными действия Управления жилищно – коммунального хозяйства администрации г. Кемерово по отказу от проведения конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по проспекту Химиков 47 « А», г. Кемерово

Приложение:

1. Копия извещения о проведении конкурса;
2. копия извещения от 25.08.2016г. о внесении изменений в открытый конкурс;
3. копия протокола от 26.09.2016г. вскрытия конвертов;
4. копия извещения от 27.09.2016г., об отмене конкурса;
5. копия документа, подтверждающего полномочия руководителя Заявителя;

Директор
ООО «Квартал – Премиум»



Возняк М.В.

143/11-18.1-2016, 15.10.16, 9 ³⁰