

Управление Федеральной Антимонопольной

Службы по городу Москве

107078, г. Москва, Мясницкий проезд, д.4, стр.1

Заявитель: Председатель Совета многоквартирного дома,

Организатор торгов: Префектура Троицкого и Новомосковского округов

Местонахождение: 117042, Москва, аллея Вигте, 5, тел.

Тел. (499) 652-61-11

ФАКС (499) 940-16-63

Адрес электронной почты: tinao@mos.ru

Московское УФАС
Рег. номер 2695217
зарегистрирован 22.06.2017



Жалоба на действия организатора

по отбору управляющей организации на право заключения договоров управления многоквартирными домами, расположенными по адресам: Лот №1 – г. Москва, г. Московский, 3 мкр., д. 9,10,11,12,16.

Согласно извещению №070417/3202277/01 от 07.04.2017 (с изменениями от 24.05.2017г и 09.06.2017г.) на сайте torgi.gov.ru 07.04.2017 в 16:44 организатором торгов объявлено о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации на право заключения договоров управления многоквартирными домами, расположенными по адресам: Лот №1 – г. Москва, г. Московский, 3 мкр., д. 9,10,11,12,16.

1. Согласно конкурсной документации утверждены перечни обязательных и дополнительных работ для многоквартирного дома №12.

При составлении вышеуказанных перечней организатор конкурса допустил нарушения законодательства РФ, тем самым нарушив порядок ценообразования при проведении конкурса:

1.В перечень работ включены работы по обслуживанию имущества, не относящегося к общедолевному имуществу собственников (Техническое обслуживание локальной системы

безопасности дома 1 система, Техническое обслуживание панелей экстренного вызова 2 панели, Работы по техническому обслуживанию детских площадок);

2.Наличие в услугах работ, не входящих в перечень минимальных работ утвержденных постановлением Правительства РФ от 3 апреля 2013 г. N 290 (работы, выполняемые для улучшения содержания земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома (придомовой территории), а также отсутствие обоснования их включения;

3.Наличие в дополнительных услугах работ, которые включены в перечень обязательных работ (прочие услуги).

Согласно п.40. Постановления Правительства РФ от 6 февраля 2006 г. N 75 "О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом" (с изменениями и дополнениями) организатор конкурса 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 (многоквартирных домах) 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.

2. Организатор торгов не уведомил собственников многоквартирного дома в установленном законом порядке.

Согласно п. 34 Постановления Правительства РФ от 13 августа 2006 г. N 491 "Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность" (с изменениями и дополнениями) открытый конкурс проводится в случае если собственники помещений не приняли решение о способе управления многоквартирным домом.

3. Имеются судебные акты, вступившие в законную силу, согласно которым многоквартирный дом, входящий в конкурсный лот, не относится к категории домов, в отношении которого могут быть проведены торги.

23 декабря 2017г. Московским городским судом вынесено определение по делу № За-1285/2016 по административному исковому заявлению собственника жилого помещения, расположенного по адресу г. Москва, г. Московский, 3 мкр., д. 12 о признании недействующим подпункта 2.2 решения Совета депутатов поселения Московский №5/21 от 16.12.2014г. Данный пункт Решения регулирует отношения для граждан - собственников жилых помещений в многоквартирных домах, расположенных на территории поселения Московский, которые в установленном порядке не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом или если принятое

решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано. Прекращая производство по делу, суд указал, что И.А. Сагенбаев не является субъектом отношений, регулируемых данными положениями. Указывая на то, что собственник многоквартирного дома не попадает под действие вышеуказанного пункта Решения Совета депутатов, суд определяет, что собственники многоквартирного дома, расположенный по адресу г. Москва, г. Московский, 3 мкр., д. 12 не относятся к категории собственников, которые не приняли решения о способе управления многоквартирным домом и соответственно дом №12 не относится к категории домов, собственники жилых помещений в котором в установленном порядке не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом.

29 марта 2017г. Судебная коллегия апелляционной инстанции Московского городского суда оставила в силе определение от 23 декабря 2016г. В мотивировочной части определения суд указал: «Нельзя согласиться с доводом административного истца о том, что он относится к собственникам жилых помещений в многоквартирных домах, расположенных на территории поселения Московский, которые в установленном порядке не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, следовательно, подпадает под действие оспариваемого решения».

Аналогичный вывод 05 апреля 2017г. сделала и апелляционная инстанция Московского городского суда по делу № 33а-12199 об оспаривании вышеуказанного пункта Решения Совета депутатов, но по иному основанию. В мотивировочной части определения суд указал, что «...Отказывая в принятии административного искового заявления, судья исходил из того, что управление многоквартирным домом по адресу: г. Москва, г. Московский, 3 мкр., д. 12, в котором находится принадлежащая Сагенбаеву И.А. на праве собственности квартира, осуществляет управляющая организация – ООО «Управляющая компания «Созидание». В этой связи оспариваемым нормативным правовым положением не нарушаются какие – либо права свободы и законные интересы административного истца, он не является субъектом отношений, регулируемых данным актом».

Таким образом, Московский городской суд, как минимум в шести судебных актах (два определения, два апелляционных определения и два определения по результатам кассации) указывает, что собственники многоквартирного дома не попадают в категорию собственников, правовые отношения которых регулируются подпунктом 2.2 решения Совета депутатов поселения Московский №5/21 от 16.12.2014г., так как граждане – собственники жилых помещений в многоквартирном доме №12, не относятся к категории собственников, которые в установленном порядке не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом или если принято решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано.

Согласно п.34. постановления Правительства РФ от 13 августа 2006 г. N 491 "Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание жилого помещения ...» открытый конкурс проводится органом местного самоуправления (в субъектах Российской Федерации - городах федерального значения Москве, Санкт-Петербурге и Севастополе - органом государственной власти соответствующего субъекта Российской Федерации, если законом

соответствующего субъекта Российской Федерации не установлено, что указанные полномочия осуществляются органами местного самоуправления внутригородских муниципальных образований), В случае если собственники помещений не приняли решение о способе управления многоквартирным домом,

Согласно п.4. ст. 161 "Жилищного кодекса Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ открытый конкурс по отбору управляющей организации проводится, 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. Открытый конкурс проводится также в случае, если до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам открытого конкурса, не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано.

На момент публикации извещения о проведении конкурса собственниками многоквартирного дома №12 был выбран способ управления многоквартирным домом и принятое решение было реализовано, что подтверждается действующим договором с ООО «УК «Созидание», а также протоколом будущих собственников от 12.08.2010г., на основании которых Московский городской суд выносил вышеуказанные судебные акты.

4. 29 мая 2017г. собственники дома №12 приняли новое решение о способе управления многоквартирным домом на общем собрании. Орган местного самоуправления, а также Жилищная инспекция по городу Москве уведомлены о принятом решении.

Таким образом, организатор торгов допустил нарушения, которые ведут к отмене вышеуказанного конкурса.

В соответствии с вышесказанным и руководствуясь нормами российского законодательства прошу:

- провести проверку по моей жалобе;
- выдать предписание об отмене конкурса, объявленного префектурой Троицкого и Новомосковского округов по отбору управляющей организации на право заключения договоров управления многоквартирными домами;
- уведомить заявителя о принятом решении в установленные законом сроки.

Приложения:

- извещение о проведении конкурса;
- копия уведомления Мосжилинспекции о состоявшемся собрании;
- копия уведомления органа местного самоуправления о состоявшемся собрании;
- копия протокола собрания собственников от 29 мая 2017г.;
- копия договора управления с ООО «УК Созидание»;
- копии определений Московского городского суда.

22.06.2017г.



И.А.Сагенбаев