

5

Жилищно-строительный кооператив «Жулебино-8»
109153, г. Москва, Лермонтовский пр-т, д.14, корп.1, кв. 137а

Руководителю

Управления Федеральной антимонопольной службы по г. Москве
107078, г. Москва, Мясницкий проезд, д. 4, стр. 1
(E-mail: To77@fas.gov.ru, тел: 8 (495) 784 – 75 – 05 (доб. 100/105))

Заявитель: ЖСК «Жулебино-8»

109153, г. Москва, Лермонтовский пр-т, д.14, корп.1, кв. 137а
(E-mail: Pet4991@narod.ru, тел: 8 – 925 – 004 – 76 – 87)

Заказчик: Управа района Выхино-Жулебино г. Москвы

109542, г. Москва, Рязанский проспект, д. 64, корп.2
(E-mail: vh@mos.ru, Тел: 8 (495) 376 – 46 – 86)

Извещение о проведении открытого конкурса № 271217/3910538/01

Дата проведения открытого конкурса: 29.01.2018 года

Московское УФАС
Рег. номер 3406/18
зарегистрирован 23.01.2018



Жалоба

На действия Заказчика

открытого конкурса на право заключения договора управления по адресу: г. Москва, Лермонтовский проспект д.14 к 1 (извещение № 271217/3910538/01).

27.12.2017 было размещено извещение о проведении открытого конкурса на право заключения договора управления многоквартирными домами по адресам: Лот №1, г. Москва, Лермонтовский проспект д.14 к 1 (извещение № 271217/3910538/01).

Мы случайно узнали о данном конкурсе 14.01.2018 года устно от подрядчика.

Согласно извещению, наименование обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту: Санитарные работы по содержанию и ремонту помещений общего пользования; услуги вывоза бытовых отходов и крупногабаритного мусора; подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации; проведение технических осмотров и мелкий ремонт; устранение аварий и выполнение заявок населения.

Согласно ч. 2. ст. 447 ГК РФ:

«2. В качестве организатора торгов могут выступать собственник вещи, обладатель иного имущественного права на нее, другое лицо, имеющее интерес в заключении договора с тем, кто выиграет торги, а также лицо, действующее на основании договора с указанными лицами и выступающее от их имени или от своего имени, если иное не предусмотрено законом (нотариус, специализированная организация и др.)».

Ответчик не может быть организатором торгов по указанному дому, т.к. не имеет какого-либо имущественного права на него. Дом строился Жилищно-строительным кооперативом «Жулебино-8».

Согласно ч. 2. ст. 448 ГК РФ:

«Если иное не предусмотрено законом, извещение о проведении торгов должно быть опубликовано организатором не позднее чем за тридцать дней до их проведения. Извещение должно содержать сведения о времени, месте и форме торгов, об их предмете, о существующих обременениях продаваемого имущества и о порядке проведения торгов, в том числе об оформлении участия в торгах, определении лица, выигравшего торги, а также сведения о начальной цене»

Сведения о принадлежности данного дома и управлении им ЖСК «Жулебино-8» не указано.

Согласно Постановлению Правительства РФ от 6 февраля 2006 года № 75, «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей

организации для управления многоквартирным домом», на который ссылается заказчик, установлено, что с 01 января 2007 г. органы местного самоуправления проводят в соответствии с Правилами, утвержденными настоящим постановлением, открытые конкурсы по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами, собственниками помещений в которых не выбран способ управления или принятые такими собственниками решения о выборе способа управления многоквартирными домами не были реализованы в случаях, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации.

Между тем в соответствии с выпиской из ЕГРЮЛ, Жилищно-строительный кооператив «Жулебино-8», ИНН 7721013513, ОГРН 1037739320080 создан 1993 года, т.е. до введения в действие ЖК РФ.

Таким образом, 30.01.2003 года, собственники помещений в многоквартирном доме по адресу кооператива: 109153, г. Москва, Лермонтовский пр-т, д.14, корп.1, выбрали и реализовали способ управления в многоквартирном доме.

ЖСК «Жулебино-8» является юридическим лицом, самостоятельно решающим вопросы своей хозяйственной деятельности, ведущим такую деятельность, на основании Устава и Законов РФ. Жилищно-строительный кооператив «Жулебино-8» продолжает осуществлять деятельность по управлению многоквартирным домом в порядке, предусмотренном разделом VIII ЖК РФ.

ЖСК «Жулебино-8» ведется хозяйственная деятельность по управлению МКД в полном объеме, МКД обслуживается по договорам технического обслуживания с ООО «Прометей», ПАО «КМЗ». Все подготовительные работы по сдаче дома к осенне-зимнему периоду проведены. Задолженностей перед подрядными и ресурсоснабжающими организациями нет. ЖСК вовремя сдает отчетность и нарушений законодательства не допускает.

Отношения по управлению многоквартирными домами регулирует Жилищный кодекс Российской Федерации (далее - ЖК РФ) (п. 9 ч. 1 ст.4 ЖК РФ),

Ч. 2 ст. 161 ЖК РФ предусмотрено, что собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать способ управления многоквартирным домом.

Одним из способов управления многоквартирным домом предусматривается управление жилищным или жилищно-строительным кооперативом.

В связи с этим ЖК РФ также регулирует отношения по поводу создания и деятельности жилищных и жилищно-строительных кооперативов, а также права и обязанности их членов.

Из ч. 1 ст. 110 ЖК РФ следует, что жилищно-строительный кооператив является добровольным объединением граждан на основе членства и создаются в том числе и для управления многоквартирным домом.

Член жилищного кооператива приобретает право собственности на жилое помещение в многоквартирном доме в случае выплаты паевого взноса полностью (ч. 1 ст. 129 ЖК РФ), при этом данное событие не является основанием для прекращения членства в жилищном кооперативе и не свидетельствует о его прекращении (ст. 130 ЖК РФ), как и выплата паевых взносов,

Отмечаю, что ч. 2 ст. 18 Федерального закона от 29 декабря 2004 г. № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» (далее - Федеральный закон № 198-ФЗ) установлено, что ранее возникшие обязательства организаций, отвечающих за управление, содержание и ремонт многоквартирного дома, сохраняются до момента возникновения обязательств, связанных с управлением многоквартирным домом в соответствии с положениями раздела VIII ЖК РФ.

Указанная норма закрепляет за организациями, отвечающими за управление, содержание и ремонт многоквартирного дома, обязанность по выполнению обязательств, которые возникли с момента вступления в силу ЖК РФ в части управления многоквартирным домом. При этом данной нормой не закрепляется обязанность собственников помещений в многоквартирном доме повторно выбирать способ управления этим же домом.

Обязанность собственников помещений по выбору способа управления многоквартирным домом закреплена в ч. 2 ст. 161 ЖК РФ, однако, в многоквартирном доме, управление которым на момент вступления в силу ЖК РФ осуществлялось жилищным или жилищно-строительным кооперативом, отсутствует необходимость выбора способа управления таким домом. В данном случае за таким жилищным или жилищно-строительным кооперативом на основании ч. 2 ст. 18 Федерального закона № 189-ФЗ закрепляется обязанность по выполнению обязательств, возникших с момента вступления в силу ЖК РФ в части управления многоквартирным домом.

Учитывая вышеизложенное, при управлении многоквартирным домом жилищно-строительным кооперативом, отсутствует необходимость проведения отдельного, особого общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по выбору способа управления таким домом.

Письмом Минстроя от 10.03.2016 года № 6515-ОД/04, правомерность вышеуказанной позиции была полностью разъяснена.

Таким образом, назначая конкурс по управлению МКД ответчик, препятствует выполнению ЖСК «Жулебино-8» возложенных на него уставом задач по управлению и содержанию жилого дома и вмешивается в управленческую деятельность заявителя.

Ответчик на дату проведения конкурса получил все документы, касающиеся ЖСК «Жулебино-8», т.е. имеет доказательства реализации решения о выборе способа управления.

Таким образом, сотрудники Управы района Выхино-Жулебино города Москвы, не являясь членами жилищно-строительного кооператива «Жулебино-8», незаконно начали процесс изменения способа управления многоквартирным домом, находящимся в управлении ЖСК «Жулебино-8» с целью установления контроля над финансовыми потоками истца. Данная деятельность ответчика направлена на лоббирование интересов коммерческих структур в сфере ЖКХ.

Считаем, что аукцион организован с нарушением правил его подготовки, подлежит признанию недействительным.

На основании изложенного,

Прошу Вас:

1. Приостановить проведение открытого конкурса на право заключения договора управления многоквартирным домом по адресу: г. Москва, Лермонтовский проспект д.14 к 1 (извещение № 271217/3910538/01).
2. Признать действия Управы района Выхино-Жулебино города Москвы по организации и проведению конкурса по отбору управляющей организации открытого конкурса на право заключения договора управления многоквартирным домом по адресу: г. Москва, Лермонтовский проспект д.14 к 1 (извещение № 271217/3910538/01) незаконными.
3. Дать предписание Управе района Выхино-Жулебино города Москвы прекратить действия по организации и проведению конкурса по отбору управляющей организации открытого конкурса на право заключения договора управления многоквартирным домом по адресу: г. Москва, Лермонтовский проспект д.14 к 1 (извещение № 271217/3910538/01).

Приложение:

1. Копия заявления – 1 экз.
2. Копия квитанции о направлении жалобы с приложениями заказчику – 2 экз.
3. Копия общего собрания от 03.04.1993 года – 2 экз.
4. Копия устава – 2 экз.
5. Копия свидетельства о государственной регистрации заявителя – 2 экз.
6. Копия протокола общего собрания членов ЖСК «Жулебино-8» – 2 экз.
7. Копия протокола собрания правления ЖСК «Жулебино-8» – 2 экз.
8. Копия выписки из ЕГРЮЛ в отношении заявителя – 2 экз.
9. Копия выписки из ЕГРЮЛ в отношении заказчика – 2 экз.
10. Копия свидетельства о членстве в СРО – 2 экз.
11. Копия свидетельства о внесении в единый реестр управляющих МКД – 2 экз.
12. Копия извещения о проведении торгов – 2 экз.
13. Копия доверенности – 2 экз.

**Председатель правления «ЖСК «Жулебино-8»
Поспелова Илона Тенгизовна**



23.01.2018 года