

Исх. №: Б/Н

г. Москва, 23 октября 2023 года

### **Жалоба**

**на действия Управы района Филевский парк города Москвы  
при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для  
управления многоквартирным домом**

Управой района Филевский парк города Москвы (далее – Организатор) на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о размещении заказов ([www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru)), 13.09.2023 года было опубликовано **Извещение № 22000178670000000003 (Лот № 1)** о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Москва, ул. Божья...

корп. 1.

## **Обжалуемые действия организатора открытого конкурса:**

Соблюдение ст. 18.1 Федерального Закона Российской Федерации от 26 июля 2006 г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», а именно - нарушение Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 6 февраля 2006 года № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» (далее - Правила). Общие требования к торгам устанавливаются статьями 447 и 448 Гражданского кодекса Российской Федерации.

## **Доводы жалобы:**

Согласно **пункту 4 Правил**, Конкурс проводится на основе следующих принципов:

- 1) создание равных условий участия в конкурсе для юридических лиц независимо от организационно-правовой формы и индивидуальных предпринимателей;
- 2) добросовестная конкуренция;
- 3) эффективное использование средств собственников помещений в многоквартирном доме;
- 4) доступность информации о проведении конкурса и обеспечение открытости его проведения.

Согласно **пункту 39 Правил** в случае, если до дня проведения конкурса собственники помещений в многоквартирном доме выбрали способ управления многоквартирным домом и реализовали решение о выборе способа управления этим домом, конкурс не проводится. Отказ от проведения конкурса по иным основаниям не допускается.

19 октября 2023 года в 14:00 состоялась процедура рассмотрения заявок на участие в вышеуказанном открытом конкурсе. На основании решения Конкурсной комиссии, отраженного в Протоколе № 2, к участию в открытом конкурсе были допущены следующие участники: ООО УК «Капелла»; ООО УК «Альба» (**заверенная копия Протокола № 2 от 17.10.2023 г. прилагается**).

19 октября 2023 года в 14:10 состоялась процедура открытого конкурса.

По результатам процедуры конкурса победителем было объявлено ООО УК «Капелла» с предложением стоимости работ и услуг за 1 квадратный метр общей площади в размере 25,65 (**аудиозапись процедуры открытого конкурса прилагается**).

Согласно **пункта 84 Правил**, Организатор обязан разместить текст протокола конкурса на официальном сайте в течение 1 рабочего дня с даты его утверждения, то есть, не позднее 14:10 20 октября 2023 года.

В нарушение **пункта 84 Правил**, Организатор не разместил указанный протокол на официальном сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) в указанные Правилами сроки.

20 октября 2023 года в 19:52, через сутки после проведения процедуры конкурса, Организатором, вышеуказанный конкурс был отменен. На официальном сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) Организатор опубликовал Распоряжение Главы управы Филевский парк г. Москвы, отменяющее указанный конкурс на основании **пункта 39 Правил**, а именно, в связи с выбором собственниками помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: **г. Москва, ул. Большая Филевская, д. 3 корп. 1**, способа управления указанным многоквартирным домом и реализацией ими решение о выборе способа управления домом (**заверенная копия Распоряжения от 20.10.2023 г. прилагается**).

Исходя из положений **пункта 39 Правил**, отмена открытого конкурса возможна при выборе собственниками помещений в многоквартирном доме способа управления и реализации этого решения **только до проведения процедуры открытого конкурса**.

Основанием для отмены конкурса является решение Организатор, которое выносится им по результатам оценки представленных документов, подтверждающих выбор и реализацию собственниками помещений многоквартирного дома способа управления домом, которую Организатор проводит в силу **пунктов 17, 19, 28, 29 Правил**.

Указанные документы должны быть представлены Организатору конкурса уполномоченными на то представителями собственников помещений многоквартирного дома, либо, представителем управляющей организации, выбранной собственниками помещений многоквартирного дома для управления домом до проведения процедуры открытого конкурса, чтобы дать возможность Организатору провести их оценку на предмет соответствия требованиям действующего законодательства в соответствии с **пунктами 28, 29 и 39 Правил**.

В нарушение требований **пункта 39 Правил** в части сроков отмены конкурса (**до даты проведения конкурсной процедуры**), Организатор отменил указанный конкурс на следующий день (20.10.2023 г.) после того, как по его результатам был выбран победитель – ООО УК “Капелла”.

В соответствии с **пунктом 39 Правил**, обязательными условиями отмены открытого конкурса являются выбор собственниками помещений многоквартирного дома способа управления и реализация указанного решения о выборе способа управления домом.

При этом, выполнение указанных **пунктом 39 Правил** условий отмены конкурса должно быть подтверждено соответствующими документами, которые должны быть оценены Организатором до момента проведения процедуры конкурса.

Лишь после оценки Организатором, в силу **пунктов 28 и 29 Правил**, документов, полученных по результатам выбора собственниками помещений многоквартирного дома способа управления и реализации решения о выборе и установления как факта выбора способа управления, так и его реализации собственниками, Организатор имеет право, **до момента проведения конкурса**, отменить его.

В силу **части 1.1 статьи 46 ЖК РФ**, управляющая организация, выбранная на общем собрании собственниками помещений многоквартирного дома для его управления, обязана, в течение пяти дней с момента получения решения и протокола общего собрания собственников, направить соответствующий пакет документов в орган ГЖН (ГЖИ г. Москвы), который, по результатам его рассмотрения и проверки, вносит соответствующие изменения в реестр лицензий субъектов РФ. **Такие изменения считаются подтверждением реализации решения о выборе собственниками помещений многоквартирного дома способа управления им.**

Орган ГЖН (ГЖИ г. Москвы) после получения от заявителя вышеуказанных документов, вносит изменения в реестр лицензий субъекта РФ в течение десяти рабочих дней с даты их получения (п. 4 приказа Минстроя РФ от 25.12.2015 № 938/пр).

На момент проведения открытого конкурса, никаких действий по внесению изменения в реестр лицензий субъекта РФ в отношении многоквартирного дома, расположенного по адресу: **г. Москва, ул. Большая Филевская, д. 3 корп. 1.** со стороны органа ГЖН (ГЖИ г. Москвы), не проводилось.

Согласно данным, размещенным на официальном сайте <https://dom.gosuslugi.ru/>, в разделе «Реестр объектов жилищного фонда», вышеуказанный многоквартирный дом, на момент проведения конкурса, а также, в настоящее время, не имеет управляющей организации. В графе «Управляющая организация» анкеты указанного многоквартирного дома стоит прочерк. **(заверенная копия скриншотов страниц анкеты МКД с сайта [https://dom.gosuslugi.ru](https://dom.gosuslugi.ru/) - ГИС ЖКХ, прилагается).**

Разъяснения применения положений **пункта 39 Правил** даны Верховным Судом РФ, который своим Решением признает недействующим со дня вступления его в законную силу абзац первый пункта 39 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 6 февраля 2006 года № 75 (в ред.



постановления Правительства Российской Федерации от 18 июля 2007 г. № 453), в части, позволяющей не проводить конкурс по отбору управляющей организации в случае, если до дня его проведения собственники помещений в многоквартирном доме выбрали способ управления этим домом, но не реализовали принятое решение о выборе способа управления многоквартирным домом (заверенная копия решения Верховного Суда РФ прилагается).

Таким образом, согласно требований, пункта 39 Правил, части 1.1 статьи 46 ЖК РФ, а также разъяснений применения пункта 39 Правил, данных Верховным Судом РФ, для отмены открытого конкурса Организатором должен быть установлен и подтвержден на основании полученных и проверенных документов, как факт выбор собственниками помещений многоквартирного дома способа управления домом, так и факт реализация указанного решения о выборе способа управления многоквартирным домом. Только после оценки Организатором документов о выборе собственниками помещений многоквартирного дома способа управления указанным домом и установки им фактов выбора способа управления домом и реализации собственниками решения о выборе способа управления домом, Организатор имеет право, согласно пункту 39 Правил, отменить указанный конкурс.

При этом, после проведения процедуры открытого конкурса его отмена, в силу положений пункта 39 Правил, недопустима по любым основаниям.

Фактически, Организатор, отменив Извещение № 22000178670000000003, нарушил пункт 39 Правил как в части сроков отмены, так и в части условий отмены, а именно, установления фактов выбора собственниками помещений многоквартирного дома способа управления домом и реализации ими решения о выборе способа управления домом.

Способ управления указанным многоквартирным домом был определен по результатам процедуры конкурса, но Организатор, в нарушение действующего законодательства, указанные результаты отменил.

Считаем, что, отменив Извещение № 22000178670000000003 (Лот № 1) после проведения по нему процедуры конкурса и определения победителя, Организатор нарушил пункты 4, 39, 84 Правил, а также, часть 1.1 статьи 46 ЖК РФ.

**На основании вышеизложенного ПРОШУ:**

1. Рассмотреть настоящую жалобу в порядке, установленном действующим законодательством.
2. Признать жалобу обоснованной.
3. Отменить Распоряжение Главы Управы района Филевский парк от 20 октября 2023 года.
4. Выдать Организатору открытого конкурса обязательное для исполнения предписание в соответствии с доводами, указанными в настоящей жалобе.

**Приложение (прилагаемые документы):**

1. Заверенная копия Решения № 2 от 03 мая 2023 года – 2 (Два) листа;
2. Заверенная копия Приказа № 1 от 05 мая 2023 года – 1 (Один) лист;
3. Оригинал Доверенности № 67н от 19 мая 2023 года – 1 (Один) лист;
4. Оригинал Доверенности № 68н от 19 мая 2023 года – 1 (Один) лист;
5. Заверенная копия Протокола № 2 от 19.10.2023 г. – 5 (Пять) листов;
6. Заверенная копия Распоряжения Главы управы района Филевский парк г. Москвы от 20.10.2023 г. – 2 (Два) листа;
7. Заверенная копия Решения Верховного Суда РФ – 4 (Четыре) листа;
8. Заверенная копия скриншотов страниц анкеты МКД с сайта <https://dom.gosuslugi.ru> (ГИС ЖКХ) - 4 (Четыре) листа.

**Приложение на электронном носителе:**

1. Флеш-карта с аудиозаписью процедуры открытого конкурса – 1 (Одна) штука.

Консультант ООО УК “Капелла”  
по Доверенности № 67н от 19.05.2023 г.



Д.Р. Прозоров