

**Общество с ограниченной
ответственностью**

«ЛАВР»

(ООО «ЛАВР»)

295034, Республика Крым,

г. Симферополь, ул. Киевская, д. 77/4,

офис 306

ОГРН 1199112012934

ИНН/КПП 9102257611/910201001

№ _____
На № _____ от _____

Руководителю Управления
Федеральной
антимонопольной службы по
Московской области
Золотареву Игорю
Валерьевичу 123423, г.
Москва, Карамышевская
набережная, 44
Адрес электронной
почты:
to50@fas.gov.ru

Заявитель: Общество с
ограниченной
ответственностью «ЛАВР»

295034, Республика Крым г.
Симферополь, ул. Киевская, 77/4,
ОФИС 306, адрес электронной
почты: geu2019@mail.ru, тел.: +7-
961-909-06-64,

факс – отсутствует.

Организатор конкурса:

(Организатор торгов):

Администрация Дмитровского
городского округа Московской
области

Адрес: 141800, Московская
область, г.Дмитров, ул.Советская
д.2, адрес электронной почты:

<...>

тел.:8(496)2219805 (доб1215),

Обжалуемый конкурс: Открытый
конкурс по отбору управляющей
организации для управления
многоквартирным домом
расположенном по адресу:
Московская область, г.Дмитров,
микрорайон им.Владимира
Махалина д.40.

ЖАЛОБА

Администрацией Дмитровского городского округа Московской области, принято решение организовать и провести конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по адресу: Московская область, г.Дмитров, микрорайон им. Владимира Махалина д.40.

Информация о конкурсе была размещена на сайте www.torgi.gov – извещение № 250122/28985641/01.

ООО «ЛАВР» была подана заявка на участие в данном конкурсе.

Согласно извещению от 28.02.2022 исх.№ 4-4.1/73 организатор конкурса отказался от проведения указанного конкурса на основании п.39 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденных постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 №75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» в связи с выбором и реализацией собственниками помещений способа управления многоквартирным домом.

С указанным решением ООО «Лавр» не согласно, и полагает, что оснований для отказа от проведения конкурса у Организатора конкурса не имелось, так как собственниками помещений мог быть выбран, но не был реализован способ управления многоквартирным домом.

Порядок проведения конкурса по отбору управляющей компании по управлению многоквартирными жилыми домами в случаях, предусмотренных ч.4 и ч.13 ст.161 ЖК РФ, определен в Постановлением Правительства РФ от 6 февраля 2006 г. № 75 "О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом", утвердившем Правила проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (далее по тексту – Правила)

Согласно абз.1 п.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.

Таким образом, для отказа в проведении конкурса по основаниям п. 39 Правил требуется наличие одновременно двух условий: выбор способа управления собственниками жилых помещений и его реализация.

Согласно ч.3 ст.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.

Организатору торгов был направлен протокол от 22.02.2022 внеочередного собрания собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: Московская область, г.Дмитров, микрорайон им. Владимира Махалина д.40 (далее - Протокол от 22.02.2022), согласно которому собственниками выбран способ управления управляющей организацией. Управляющей организацией выбрано ООО УК «Московская инвестиционная компания «МИКО».

Таким образом, при условии соблюдения установленных законом процедур проведения общего собрания, выбор способа управления многоквартирным домом можно признать совершенным.

Согласно ст.162 ЖК РФ при выборе управляющей организации общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме с каждым собственником помещения в таком доме заключается договор управления на условиях, указанных в решении данного общего собрания. При этом собственники помещений в данном доме, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме, выступают в качестве одной стороны заключаемого договора.

Согласно пп. 2 п. 3 Правил Конкурс проводится, если принятое собственниками помещений в многоквартирном доме решение о выборе способа управления домом не реализовано, в том числе в случаях, если не заключены договоры управления многоквартирным домом, предусмотренные статьей 162 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Исходя из указанных положений закона, отказ от проведения открытого конкурса возможен, только если выбранный собственниками помещений способ управления многоквартирным домом реализован ими, что в соответствии с пунктом 3 Правил № 75 предполагает заключение договоров управления всеми собственниками помещений в доме.

Организатору торгов был направлен только один договор управления, заключенный лишь с одним из собственников одного из помещений, что, в силу положений ст. 162 ЖК РФ, недостаточно для признания реализованным способа управления многоквартирным домом.

То есть принятое собственниками помещений в многоквартирном доме решение о выборе способа управления домом не реализовано, так как со всеми собственникам помещений не заключены договоры управления многоквартирным домом, предусмотренные статьей 162 ЖК РФ.

Таким образом, конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по адресу: Московская область, г.Дмитров, микрорайон им. Владимира Махалина д.40, должен был быть проведен по основаниям п. 3 Правил.

Указанные доводы подтверждаются судебной практикой.

Решением Верховного Суда Российской Федерации от 10.08.2009 № ГКПИ09830 абзац первый пункта 39 Правил № 75 признан недействующим 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.

Кроме того, у организатора конкурса отсутствовали документы, подтверждающие легитимность проведения общего собрания, что может свидетельствовать о том, что и способ управления многоквартирным домом не был выбран.

Согласно Протоколу от 22.02.2022, собрание проводилось в очно-заочной форме. Очно-заочная форма голосования собственников жилья предполагает, как очное, так и заочное голосование, поэтому должна соответствовать требованиям законодательства для проведения и очных и заочных голосований.

К уведомлению, направленному организатору торгов одним из собственников, был приложен лишь Протокол от 22.02.202, но не были предоставлены протоколы подсчета голосов, а также документы, указанные в Протоколе, как Приложение, в частности реестр собственников помещений, лист регистрации участников очной части голосования, реестр голосовавших, из чего не усматривается, все ли собственники помещений (либо сколько собственников помещений) приняли участие в голосовании и какое именно решение принял каждый из голосовавших.

В пункте 5 статьи 181.2 Гражданского кодекса Российской Федерации также указано, что в протоколе о результатах заочного голосования должны быть: сведения о лицах, принявших участие в голосовании и сведения о лицах, проводивших подсчет голосов.

Данную информацию, представленный организатору торгов Протокол не содержит.

Следовательно, по состоянию на 28.02.2022 Организатор торгов не обладал документами, подтверждающими легитимность проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и правовые основания для отмены объявленного открытого конкурса по отбору управляющей организации у администрации отсутствовали.

Указанный довод подтверждается судебной практикой, в частности решением Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области по делу №А56-48132/2015.

На основании вышеизложенного,

ПРОСИМ:

1. Проверить действия конкурсной комиссии при проведении конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами по адресу: Московская область, г.Дмитров, микрорайон им. Владимира Махалина д.40 на предмет соответствия требованиям Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (утв. постановлением Правительства РФ от 6 февраля 2006 г. N 75) и нормам действующего антимонопольного законодательства Российской Федерации.

2. Признать незаконным и нарушающим нормы действующего законодательства Российской Федерации решение конкурсной комиссии об отказе от проведения указанного конкурса на основании п.39 Правил в связи с выбором и реализацией собственниками помещений способа управления многоквартирным домом.

3. Вынести предписание организатору конкурса - Администрации Дмитровского городского округа Московской области, которым обязать ее провести конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом расположенном по адресу: Московская область, г.Дмитров, микрорайон им.Владимира Махалина д.40.

Приложение: 1. Копия извещению от 28.02.2022
исх.№ 4-4.1/73.

Генеральный директор ООО «ЛАВР»

<...>