

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "АЗБУКА УЮТА"

А/Я 605, 141407, Московская область, г. Химки, ул. Рабочая, д.2, корпус 95, офис 546 тел. 8-925-768-91-13

ИНН 5047208525 КПП 504701001 ОГРН 1185029003092

исх. №51 от 15.09.2020г.

Куда: Управление Федеральной
антимонопольной службы по Московской обл.
123423, г. Москва, Карамышевская наб., д. 44

Жалоба на действия (бездействия) заказчика, уполномоченного органа, уполномоченного учреждения, специализированной организации, комиссии по осуществлению закупок

1. Организатор торгов: Администрация городского округа Химки Московской области. Адрес: 141402, Московская область, г. Химки, ул. Калинина, д. 4. специализированная организация Общество с ограниченной ответственностью «АРД», адрес: 123317, г. Москва, л. Антонова-Овсеенко, д. 1 кв. 25

2. Фамилии, имена, отчества членов комиссии по осуществлению закупок, действия (бездействия) которых обжалуются: данных нет

3. Участник размещения заказа (заявитель): ИНН: 7703767451 Общество с ограниченной ответственностью «АРД», адрес: 123317, г. Москва, л. Антонова-Овсеенко, д. 1 кв. 25; телефон: 8-903-782-96-82, e-mail: aa2310a@yandex.ru; контактное лицо: [REDACTED]

3. Адрес официального сайта на котором размещена информация о закупке: www.torgi.gov.ru

4. Номер извещения: №170820/3351556/03 от 17.08.2020 (открытый конкурс), лот №1

5. Наименование аукциона: Право заключения договора управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: Московская область, г.о. Химки, ул. Молодежная, д. 7 корп. 1 (далее – МКД).

Дата опубликования извещения о проведении электронного аукциона: 17.08.2020 09:57.

6. Обжалуемые действия: при организации (проведении) конкурса Администрацией городского округа Химки Московской области нарушены часть 4 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) и постановление Правительства Российской Федерации от 6 февраля 2006 г. № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» (далее – Правила).

7. Доводы жалобы:

Случай, в которых обязательно проведение открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами и порядок его проведения, регламентированы Жилищным Кодексом Российской Федерации и Правилами проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006г. №75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» (далее – Порядок).

Согласно пункту 3 Порядка конкурс проводится, если:

1) собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления этим домом, в том числе если собственниками помещений в многоквартирном доме общее собрание по вопросу выбора способа управления многоквартирным домом не проводилось или решение о выборе способа управления многоквартирным домом не было принято;

2) принятое собственниками помещений в многоквартирном доме решение о выборе способа управления домом не реализовано, в том числе если большинство собственников помещений в многоквартирном доме не заключили договоры, предусмотренные статьей 164 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ);

3) в установленном законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности порядке выдано разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

В соответствии с частями 4 и 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 открытый конкурс.

Частью 5 статьи 200 ЖК РФ установлено, что в случае, если решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, проведенного в соответствии с требованиями части 4 данной статьи, о выборе способа управления таким домом не принято или не реализовано либо общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, проведение которого орган местного самоуправления обязан инициировать в соответствии с частью 4 статьи 200 ЖК РФ, не проведено или не имело кворума, орган местного самоуправления в течение трех дней со дня проведения данного общего собрания или по истечении указанного в части 4 статьи 200 ЖК РФ срока обязан объявить о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации и провести этот конкурс в соответствии с частью 4 статьи 161 ЖК РФ в течение одного месяца со дня объявления о проведении этого конкурса.

Согласно пункту 39 Порядка 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.

Разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, расположенного по адресу: Московская область, г.о. Химки, ул. Молодежная, д. 7 корп. 1 (далее – МКД), выдано 31.12.2019. В период с 29.03.2020 по 30.04.2020 собственниками проведено общее собрание собственников по вопросу выбора способа управления и управляющей организации ООО «Азбука Уюта» (ИНН 5047208525). Кворум состоялся, решение принято и оформлено Протоколом от 01.05.2020 № 2, на основании которого собственниками (более чем 51%) реализован способ управления МКД путем заключения договора управления МКД. Документы, подтверждающие реализацию права собственников МКД, направлены ООО «Азбука уюта» в ГУ МО «Государственная жилищная инспекция Московской области», которое зарегистрировало заявление 14.05.2020 за № Р001-0017167006-35357483. Одновременно, о проведении общего собрания собственников МКД и выборе способа управления управляющей компанией проинформирован орган местного самоуправления - Администрация городского округа Химки Московской области (далее – Администрация).

В нарушение приведенных положений статей 161 и 200 ЖК РФ Администрацией принято решение о проведении конкурса на право заключения договора управления МКД, а также нарушен установленный ЖК РФ срок размещения извещения о проведении данного конкурса (17.08.2020).

В целях проверки изложенных обстоятельств организатор торгов 01.09.2020 направил запрос в ГУ МО «Государственная жилищная инспекция Московской области». Вместе с тем в системе ГИС ЖКХ, являющейся официальным источником информации о способе управления МКД, в открытом доступе содержится информация, согласно которой в лицензии управляющей компании ООО «ЮНИСЕРВИС» (ранее переименованная в ООО «Добрый город»), ИНН 9705067410 имеется данный МКД. Лицензиат продолжает свою деятельность, что также является основанием, препятствующим организации и проведению конкурса.

В настоящее время продолжается рассмотрение заявления ООО «Азбука уюта» о внесении изменений в реестр лицензий Московской области на право управления МКД.

По смыслу подпунктов 1 и 2 пункта 3 Правил наличие факта выбора собственниками способа управления МКД и заключение в связи с этим в соответствии с требованиями ЖК РФ договора управления МКД является основанием, препятствующим организации и (или) проведению конкурса.

Иная трактовка Правил является нарушением прав собственников жилых помещений, в том числе на благоприятные и безопасные условия проживания.

Общее собрание собственников по вопросу выбора способа управления МКД проведено, кворум состоялся, способ управления МКД – управляющей компанией в лице ООО «Азбука уюта» выбран. Принятое решение о выборе способа управления этим домом собственниками реализовано; заключен договор управления более 51% собственниками, документы, подтверждающие реализацию собственниками своего права, направлены в уполномоченный орган. Решения о признании указанного общего собрания собственников МКД несостоявшимся (в том числе судебные) отсутствуют. Повторное собрание собственников МКД по рассматриваемому вопросу не проводилось. Организатор торгов был заблаговременно уведомлен и располагал информацией о реализации собственниками своих жилищных прав.

Проведение конкурса лишает ООО «АзбукаУюта» преимущественного права управления многоквартирным домом, как управляющей компанией избранной собственниками. А так же лишает собственников их реализованных прав.

Таким образом, у Администрации отсутствует обязанность по проведению конкурса, так как способ управления домом уже выбран собственниками помещений самостоятельно, и проведение конкурса в такой ситуации приведет к нарушению прав собственников, которые своим решением, (которое никем не оспорено) выбрали управляющую организацию.

Применение организатором конкурса положений Правил по формуле «вправе» как некое диспозитивное установление возможности совершения действий в отношении граждан и организаций возможно рассматривать как коррупциогенный фактор при определении пределов своей компетенции.

Прошу признать извещение №170820/3351556/03 (открытый конкурс), лот № 1, размещенное Администрацией г.о. Химки 17.08.2020г., на право заключения договора управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: Московская область, г.о. Химки, ул. Молодежная, д. 7 корп. 1, незаконным (недействительным) и подлежащем отмене.

Приложение - документы подтверждающие реализацию прав собственников на выбор способа управления:

1. Протокол №2 от 01.05.2020 внеочередного общего собрания собственников помещений в форме очно-заочного голосования, многоквартирного дома, расположенного по адресу: Московская обл., г.о. Химки, ул. Молодежная, д.7, корп.1.
2. Принтскрин с портала госуслуг подтверждающий подачу заявления в виде электронного документооборота №P001-0017167006-35357483 от 14.05.2020; копия решения ГУ Московской обл. ГЖИ Московской области подтверждающая принятие заявления; опись документов общего собрания собственников с отметкой Почты России о направлении подлинников документов общего собрания собственников в ГУ Московской обл. ГЖИ Московской области.
3. Копия уведомления от 08.05.2020 Администрации г.о. Химки о результатах проведенного общего собрания собственников направленного Почтой России с копией описи почтового вложения в заказное письмо и квитанция об отправке.
4. Договор управления №01/05/2020 от 08.05.2020 подписанный более чем 51% собственниками.
5. Принтскрин с портала ГИС ЖКХ с информацией о управляющей компании, способе управления и заключенном договоре управления.

Подпись

Дата

15.09.2020г