

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «УК КРЕАТИВ»

141500; Московская обл., Солнечногорский р-н, Кривцово, 20; ИНН -5044081912; КПП -504401001; Тел./Факс: 8-800-775-97-48 e-mail: post@kreativmo.ru

**Управление федеральной антимонопольной
службы по Московской области
123423, г. Москва, Карамышевская наб., д.44**

**Заявитель: Общество с ограниченной
ответственностью «УК Креатив»
(ООО «УК Креатив»)
ИНН 5044081912; КПП 504401001
ОГРН 1115044004415;
Юридический адрес: 141554, Московская область,
Солнечногорский район, дер. Кривцово, д. 20, тел.
8-(800)-775-97-48, e-mail: post@kreativmo.ru**

**Заинтересованное лицо – организатор торгов:
Администрация городского округа
Солнечногорск Московской области
ОГРН: 1035008863746, Дата присвоения
ОГРН: 29.03.2003, ИНН: 5044013302,
КПП: 504401001
141506, Московская область, г. Солнечногорск,
ул. Банковская, д.2 , тел. 8-496-263-85-08,
факс 8-496-263-8508, e-mail: omgk@solreg.ru**

ЖАЛОБА

**на действия организатора торгов о нарушении
требований ФЗ «О защите конкуренции».**

Администрацией городского округа Солнечногорск Московской области объявлен и в настоящее время проводится открытый Конкурс по отбору управляющей организации для управления тремя многоквартирными жилыми домами, расположенными по адресу: **Московская область, г.о. Солнечногорск, пос. Смирновка, д.д. 28, 29, 30. (ЛОТ 3)**

Информация о Конкурсе размещена на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов по адресу: www.torgi.gov.ru.

Извещение о проведении открытого конкурса № 100621/8934293/01.
Лот 3. Предметом торгов является право заключения договора управления многоквартирными домами, расположенными по адресу: Московская область, г.о. Солнечногорск, пос. Смирновка, д.д. 28, 29, 30.

В качестве документа основания указан Жилищный кодекс РФ.

Вместе с тем, торги по указанному лоту объявлены с нарушением действующего законодательства и подлежат отмене, в виду следующего.

Собственники помещений в указанных МКД в силу ст. 161 ЖК РФ, на общих собраниях выбрали в качестве управляющей организации –

ООО «УК Креатив».

Согласно части 2 ст. 161 ЖК РФ, собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом:

1) непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме, количество квартир в котором составляет не более чем тридцать;

2) управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;

3) управление управляющей организацией.

В силу части 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.

Протоколы общих собраний собственников и договоры управления в порядке ст. 198 ЖК РФ размещены в ГИС ЖКХ.

Оригиналы протоколов и иных документов, связанных с проведением указанных общих собраний в установленном порядке направлены для долгосрочного хранения, а также принятия решения о внесении изменений в реестр лицензий Московской области - в ГУ МО «ГЖИ МО».

Одновременно, копии протоколов общих собраний, с письменными пояснениями неоднократно направлены в адрес Администрации г.о. Солнечногорск, в том числе после размещения извещения о проведении указанных торгов. На указанное уведомление от администрации г.о. Солнечногорск получен ответ о нелегитимности, по мнению сотрудников администрации, указанных общих собраний собственников.

Согласно части 1 ст. 181.3 ГК РФ, решение собрания недействительно по основаниям, установленным настоящим Кодексом или иными законами, в силу признания его таковым судом (оспоримое решение) или независимо от такого признания (ничтожное решение).

Недействительное решение собрания оспоримо, если из закона не следует, что решение ничтожно.

В силу статьи 181.5 ГК РФ, если иное не предусмотрено законом, решение собрания ничтожно в случае, если оно:

1) принято по вопросу, не включенному в повестку дня, за исключением случая, если в собрании приняли участие все участники соответствующего гражданско-правового сообщества;

2) принято при отсутствии необходимого кворума;

3) принято по вопросу, не относящемуся к компетенции собрания;

4) противоречит основам правопорядка или нравственности.

Таким образом, решения общих собраний собственников легитимны и действительны до тех пор, пока они не признаны недействительными решением суда, вступившим в законную силу.

Согласно части 4 ст. 161 ЖК РФ, орган местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации в случаях, указанных в части 13 настоящей статьи и части 5 статьи 200 настоящего Кодекса, а также в случае, если в течение шести месяцев 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.

Таким образом, в рассматриваемом случае, какие-либо законные основания для организации и проведения торгов отсутствуют.

На неоднократные требования о снятии с торгов прав на заключение договора управления в отношении указанных МКД (лот 3), в связи принятием собственниками помещений в рассматриваемых МКД решений о выборе управляющей организации, администрация г.о. Солнечногорск не реагирует.

Согласно п.3 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), конкурс проводится, если:

1) собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления этим домом, в том числе в следующих случаях:

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;

по истечении 2 месяцев после вступления в законную силу решения суда о признании несостоявшимся общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросу выбора способа управления многоквартирным домом повторное общее собрание 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 в следующих случаях:

большинство собственников помещений в многоквартирном доме не заключили договоры, предусмотренные статьей 164 Жилищного кодекса Российской Федерации;

собственники помещений в многоквартирном доме не направили в уполномоченный федеральный орган исполнительной власти документы, необходимые для государственной регистрации товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива;

не заключены договоры управления многоквартирным домом, предусмотренные статьей 162 Жилищного кодекса Российской Федерации;

3) до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам конкурса, не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано;

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

Таким образом, в рассматриваемом случае основание для объявления конкурса на право заключения договора управления в отношении рассматриваемых МКД – отсутствовало и отсутствует в настоящее время.

Согласно п. 5 указанных Правил, нарушение процедуры организации или проведения конкурса, предусмотренной настоящими Правилами, является основанием для признания судом недействительными результатов конкурса и договоров управления многоквартирным домом, заключенных по результатам такого конкурса.

В случае проведения конкурса по указанному лоту, управляющая организация намерена обжаловать в суде итоги конкурса и признавать недействительными договоры управления, заключенные по результатам данного конкурса в судебном порядке.

Возможность обращения с жалобой в ФАС и рассмотрение ее в порядке, установленном в статье 18.1 ФЗ «О защите конкуренции», определяется наличием реального нарушения и действительной угрозы правам и законным интересам заявителя, которые ущемлены и нарушены в результате несоблюдения порядка организации и проведения торгов.

В соответствии со статьей 18.1 ФЗ «О защите конкуренции» антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) организатора торгов, конкурсной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов.

Действия (бездействие) организатора торгов, конкурсной комиссии могут быть обжалованы в антимонопольный орган лицами, подавшими заявки на участие

в торгах, также иным лицом (заявителем), права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате проведения торгов.

Согласно пункту 15 Обзора судебной практики, утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 16.05.2018, административный порядок обжалования в антимонопольный орган действий организаторов торгов, конкурсной комиссии является оперативным и направлен на пресечение нарушений со стороны названных лиц, а также предотвращение нарушения прав участников.

Руководствуясь изложенным, в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее по тексту - ФЗ «О защите конкуренции»),

ПРОШУ:

1. Признать незаконными действия Администрации городского округа Солнечногорск по объявлению и проведению открытого конкурса (извещение №100621/8934293/01 – лот 3), по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными по адресу:

- Московская область, г.о. Солнечногорск, пос. Смирновка, д.28;
- Московская область, г.о. Солнечногорск, пос. Смирновка, д.29;
- Московская область, г.о. Солнечногорск, пос. Смирновка, д.30;

2. Выдать предписание Администрации городского округа Солнечногорск об отмене торгов по лоту №3 по извещению №100621/8934293/01.

Приложение:

1. Извещение о проведении торгов №100621/8934293/01
2. Извещение о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами.
3. Копии протоколов общих собраний собственников помещений в МКД – Московская область, г.о. Солнечногорск, пос. Смирновка, д.28,29,30;
4. Копии сопроводительных писем в ГУ МО ГЖИ о направлении документов.
5. Копии писем в администрацию г.о. Солнечногорск о проведении общих собраний и принятии решений собственниками помещений о выборе управляющей организации.
6. Копия письма в администрацию г.о. Солнечногорск о снятии с торгов МКД.
7. Копия ответа администрации.
8. Выписка из ЕГРЮЛ на заинтересованное лицо.
9. Выписка из ЕГРЮЛ на заявителя.
10. Приказ о назначении Генерального директора.
11. Копия настоящей жалобы.

Генеральный директор
ООО «УК Креатив»
08.07.2021г.

