

В Управление Федеральной антимонопольной
службы по Московской области
123423, г. Москва, Карамышевская наб., д. 44

от: ООО «ЮИТ-Сервис»

Адрес: 140182, Московская область,
г. Жуковский, ул. Солнечная, д. 10, пом. IX

ОГРН: 1085040002376

ИНН: 5040083468

КПП: 504001001

e-mail: yit-servis@yit.ru

представитель ООО «ЮИТ-Сервис» по доверенности

организатор конкурса:

Наименование: Администрация городского округа Жуковский Московской области

Местоположение: 140180, Московская область, г. Жуковский, ул. Фрунзе, д. 23

Юридический адрес: 140180, Московская область, г. Жуковский, ул. Фрунзе, д. 23

Телефон: +7 (495) 556-98-11

Электронный адрес: adm@zhukadm.ru

ИНН 5013019625 КПП 504001001

ОГРН: 1035002600632

Жалоба

на неправомерные действия
организатора открытого конкурса

Администрацией города Жуковского Московской области (далее-Администрация) был объявлен открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: ЛОТ № 1 - Московская область, г. Жуковский, ул. Солнечная, д. 12.

Конкурсная документация была утверждена Постановлением Главы Администрации городского округа Жуковский Московской области № 615 от 13.05.2020 г. «О проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами», в которых собственниками помещений не выбран способ управления домами, расположенными по адресу: ЛОТ № 1 - Московская область, г. Жуковский, ул. Солнечная, д. 12 и Постановлением Главы Администрации городского округа Жуковский Московской области № 988 от 07.08.2020 г. внесены изменения.

Извещение за № 150520/4992970/01 о проведении конкурса было размещено на сайте <https://torgi.gov.ru>.

На основании Постановления

По извещению № 150520/4992970/01 (в редакции Постановления Главы Администрации городского округа Жуковский Московской области № 988 от 07.08.2020) были установлены следующие(новые) сроки проведения конкурса:

ООО «ЮИТ-Сервис» управляет многоквартирным домом № 12 по улице Солнечная в городе Жуковский Московской области на основании протокола общего собрания собственников помещений № 01/2020 от 6 февраля 2020г., где собственниками помещений многоквартирного дома принято решение о выборе способа управления этим домом и о выборе управляющей компании – ООО «ЮИТ-Сервис».

Многоквартирный дом № 12 по ул. Солнечная в г. Жуковском включен ГЖИ Московской области в реестр лицензий многоквартирных домов Московской области.

На основании выданного предписания ГЖИ МО о проведения конкурса в отношении многоквартирного дома № 12 по ул. Солнечная в г. Жуковский объявлен конкурс по выбору управляющей компании (извещение № 150520/4992970/01 от 15.05.2020), в связи с тем, что собственники не реализовали право выбора.

В то же время ООО «ЮИТ-Сервис» до начала проведения торгов заключило Договоры управления с более чем 50% голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме, о чем уведомило (исх. № 384 от 04.06.2020, исх. №300 от 31.07.2020, исх.522 от 12.08.2020 г.) организатора конкурса, за десять дней до вскрытия конвертов претендентов на участие в конкурсе, что выбранный собственниками способ управления реализован, в подтверждении чего представлены: протокол ОСС, реестр заключенных договоров и копии договоров управления.

ООО «ЮИТ-Сервис» обратилось 04.06.2020 (исх. № 384), 17.06.2020 (исх. №414), 31.07.2020 (исх. №300), 12.08.2020 г. (исх. №522) к организатору конкурса с просьбой отменить конкурс, в связи с тем, что сособственники реализовали право выбора способа управления. ООО «ЮИТ-Сервис» на бездействие организатора конкурса обратилось в УФАС МО с жалобой.

На основании пп. 2 п. 3 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 N 75 (далее - Правила), конкурс проводится, если принятое собственниками помещений в многоквартирном доме решение о выборе способа управления домом не реализовано, в том числе в случае, если не заключены договоры управления многоквартирным домом, предусмотренные ст. 162 ЖК РФ.

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

Решением УФАС Московской области от 15.09.2020 по жалобе ООО «ЮИТ-Сервис» (№ 36243) о неправомерности бездействия организатора конкурса, жалоба признана необоснованной, мотивируя это тем что «Сроком принятия одного из предусмотренных пунктом 39 Правил решения, не истек», т.е. на момент рассмотрения жалобы организатор конкурса еще не принял решения и не предоставил Заявителю (ООО «ЮИТ-Сервис») официального решения по отмене конкурса или обоснованного отказа и срок для принятия такого решения еще не истек.

После принятия решения УФАС МО организатор торгов – Администрация городского округа Жуковский Московской области предоставил ООО «ЮИТ-Сервис» ответ (исх. № 2102 от 11.09.2020), где указывает, что конкурсе проводится в соответствии с Постановлением Администрации городского округа Жуковский Московской области, во исполнение предписания ГУ ГЖИ МО от 06.03.2020 № 08ОГ/21-95-09-21-2019/2, предупреждения Управления Федеральной антимонопольной службы по Московской области № 06-13/12з-20 и его отмена повлечет невыполнение предписания ГУ ГЖИ, что образует состав административного правонарушения предусмотренного ч. 24 ст. 19.5 КоАП РФ.

Срок исполнения Предписания ГЖИ МО, на которое ссылается организатор конкурса - 25.05.2020 и оно уже исполнено в полной мере. Торги по лоту № 1 - Московская область, г. Жуковский, ул. Солнечная, д. 12 объявлены, на основании Постановления Главы Администрации городского округа Жуковский Московской области № 615 от 13.05.2020 г. «О проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами», конкурсная документация была размещена 15.05.2020 г. в 15-34 на сайте <https://torgi.gov.ru> - Извещение за № 150520/4992970/01 о проведении конкурса.

В связи с ответом организатора конкурса у ООО «ЮИТ-Сервис» возникло право обжаловать неправомерное решение организатора конкурса об отказе по отмене торгов по лоту № 1 (Московская область, г. Жуковский, ул. Солнечная, д. 12).

Решение организатора конкурса противоречит законодательству РФ, т.к. согласно пункта 39 постановления Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 N 75 "О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом" (далее - Правила) в случае если до дня проведения конкурса

собственники помещений в многоквартирном доме выбрали способ управления многоквартирным домом или реализовали решение о выборе способа управления этим домом, конкурс не проводится.

В соответствии с частью 1 статьи 162 Жилищного кодекса договор управления многоквартирным домом заключается с управляющей организацией, которой предоставлена лицензия на осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами в соответствии с требованиями Жилищного кодекса, в письменной форме или в электронной форме с использованием системы путем составления одного документа, подписанного сторонами.

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.

Каждый собственник помещения в многоквартирном доме самостоятельно исполняет обязанности по договору управления многоквартирным домом, в том числе обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги, и не отвечает по обязательствам других собственников помещений в данном доме.

Собственники помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Московская область, ул. Солнечная, д. 12 выбрали способ управления и управляющую организацию - ООО «ЮИТ-Сервис» (ИНН 5040083468), что подтверждается протоколом общего собрания собственников от 06.02.2020 № 01/2020.

Управляющая компания ООО «ЮИТ-Сервис», заключила Договоры управления более чем с 50% собственниками помещений в доме, что подтверждается реестром заключённых договоров управления и выписками из договоров, о чем неоднократно уведомило организатора торгов - Администрацию городского округа Жуковский Московской области (исх. № 522 от 12.08.2020, исх. № 300 от 31.07.2020, исх. № 384 от 04.06.2020), что выбранный собственниками способ управления реализован.

К обращению ООО «ЮИТ-Сервис» приложило копию протокола управления, реестр заключённых договоров и копии договоров управления, заключённые с собственниками, обладающими более чем 50% от общего количества голосов помещений в доме.

В нарушении правил пункта 39 Правил № 75 организатор конкурса - Администрация городского округа Жуковский Московской области, конкурс не отменила.

Согласно части 7 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации управляющая организация обязана приступить к управлению многоквартирным домом с момента внесения записи в реестр лицензий. Жилищная инспекция Московской области ведет в Государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства реестр лицензий на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами. В настоящий момент в реестре лицензий Московской области содержится запись о том, что лицензиат - ООО «ЮИТ-Сервис» управляет многоквартирным домом, на основании решения общего собрания собственников оформленного Протоколом от 06.02.2020 № 01/2020 (<https://dom.gosuslugi.ru/>).

ООО «ЮИТ-Сервис» фактически приступило к исполнению условий Договора управления многоквартирным домом, утвержденных на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: г. Жуковский, ул. Солнечная, д. 12.

Один из аргументов организатора конкурса в одном из своих писем (исх. № 411-эг от 15.05.2020) - «в случае, если до дня проведения конкурса, Администрация городского округа Жуковский получит уведомление от Госжилинспекции Московской области о легитимности проведения собрания собственников помещений и реализации выбранного способа управления многоквартирным домом № 12 по ул. Солнечная, конкурс будет отменен», не состоятелен, по тем основаниям, что:

- ГУ ГЖИ МО решением за № Р001-6518238829-34223596 от 13.08.2020 отклонило заявление ООО «ЮИТ-Сервис» о внесении изменений в реестр лицензий по той причине, что многоквартирный дом, расположенный по адресу: Московская область, г. Жуковский, ул. Солнечная, д.12 уже находится в реестре лицензий под управлением ООО «ЮИТ-Сервис».

- шестимесячный срок, установленный для обжалования Решения общего собрания собственников оформленного Протоколом от 06.02.2020 № 01/2020, установленный пунктом 4 статьи 46 Жилищного кодекса Российской Федерации, истек - 06.08.2020, что подтверждает о юридической значимости принятых решений собственниками на общем собрании собственников, что не дает право безосновательно организатору конкурса сомневаться в легитимности его проведения.

При таких обстоятельствах, незаконные действия организатора конкурса нарушают интересы значительного количества собственников помещений, поскольку при этом фактически игнорируется их волеизъявление, что противоречит основным принципам регулирования жилищных отношений, в соответствии с которыми именно собственники помещений в многоквартирном доме имеют преимущественное право на определение вопросов, связанных с управлением многоквартирным домом, включая выбор управляющей организации многоквартирным домом.

В соответствии с пунктом 1 статьи 161 ЖК РФ управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом.

Как следует из Определения Верховного суда Российской Федерации от 16.11.2015 N 304-ЭС15-14035 нормы действующего жилищного законодательства закрепляют приоритет волеизъявления собственников помещений в многоквартирном доме при решении вопроса способа управления многоквартирным домом.

Таким образом, к компетенции Администрации городского округа Жуковский Московской области оценка решений, принятых собственниками помещений 06.02.2020, не относится, такие решения собственников могут быть признаны недействительными только в судебном порядке, поскольку данные протоколы общего собрания собственников не отменены, не признаны судом недействительными, оснований признавать их таковыми у органа местного самоуправления не имеется.

В связи с вышеизложенным

ПРОШУ:

1. **Признать действия организатора конкурса** - Администрации городского округа Жуковский Московской области, при проведении торгов (Извещение за № 150520/4992970/01), нарушающими пункт 39 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, утв. постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 N 75.
2. **Проведение открытого конкурса по отбору управляющей организации** (Извещение за № 150520/4992970/01) по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом № 12, расположенного по адресу: Московская область, г. Жуковский, ул. Солнечная (лоту № 1), отменить.

Приложение, копии документов:

- 1.) Доверенность представителя;
- 2.) Решение УФАС Московской области от 15.09.2020 по жалобе ООО «ЮИТ-Сервис» (№ 36243);
- 3.) Исходящее обращение исх. № 522 от 12.08.2020 г. с отметкой организатора о принятии;
- 4.) Исходящее обращение исх. № 300 от 31.07.2020 г.;
- 5.) Исходящее обращение исх. № 414 от 17.06.2020 г.
- 6.) Исходящее обращение исх. № 384 от 04.06.2020 с отметкой организатора о принятии;
- 7.) Ответ организатора конкурса № исх-411-эг от 15.05.2020 г.
- 8.) Ответ организатора конкурса № 1457 от 10.06.2020 г.;
- 9.) Ответ организатора конкурса № 2162 от 11.09.2020 г.

**Представитель по доверенности
ООО «ЮИТ-Сервис»**

