

*Венедиктовой В. А.  
Мил. А. В. М.*

# ООО «Управляющая компания «Сервис»

## ООО «УК «Сервис»

Юр. адрес: 443030 г. Самара ул. Чкалова, д.100, Фактический адрес: 443001 г. Самара, ул. Чкалова, 90,  
офис 401, тел./факс (846) 337-60-63, e-mail: ooo.partner2001@yandex.ru, ИНН 6315651945, КПП 631501001, ОГРН  
1136315004583

**В Управление  
Федеральной антимонопольной службы  
по Самарской области  
г. Самара, ул. Ерошевского, д. 3 а**

**Заявитель: ООО «Управляющая компания «Сервис»**  
443 030, г. Самара, ул. Чкалова, д. 90, оф. 401.  
ИНН 6315651945, ОГРН 1136315004583

**Организатор торгов:**  
Администрация Промышленного  
внутригородского района городского округа Самара  
443009, г. Самара, ул. Краснодарская, д. 32

### Жалоба

ООО «УК «Сервис» является управляющей компанией по обслуживанию ряда многоквартирных домов г.о. Самары.

Протоколом № б/н внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Самара, пр. Карла Маркса, д. 295Б, проведенного в форме очного голосования от 16.02.2021 было принято решение о выборе способа управления данным МКД – управление управляющей организацией – ООО «УК «Сервис».

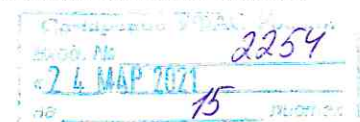
С января 2021 по сегодняшний день между ООО «УК «Сервис» и лицами, которые будут являться/являются собственниками помещений в данном МКД заключаются договоры на управление, содержание и ремонт многоквартирного дома.

11.02.2021г. Администрацией Промышленного внутригородского района г.о. Самара на официальном сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) было размещено извещение № 110221/14471302/02 о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации в том числе на многоквартирный дом по адресу: г. Самара, пр. Карла Маркса, д. 295Б.

Письмом от 20.02.2021г. Управляющая компания просила Администрацию Промышленного внутригородского района городского округа Самара отменить проведение открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления спорного МКД с приложением соответствующих документов.

Согласно протоколу рассмотрения заявок на участие в конкурсе по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом № б/н от 12.03.2021 ООО УК «Маяк» допущено к участию в конкурсе и, в связи с тем, что к участию в конкурсе допущен только один участник, Общество признано победителем конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом № 295Б по пр. Карла Маркса, г. Самара.

Частью 2 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации предусмотрено, что собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом: 1) непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме; 2) управление товариществом собственников жилья





либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом; 3) управление управляющей организацией. Для выбора способа управления достаточно простого большинства голосов собственников помещений, присутствующих на собрании (пп. 4 п. 2 ст. 44, п. 1 ст. 46 ЖК РФ). Кроме того, собрание легитимно, когда на нем присутствуют собственники помещений, обладающие более чем 50% голосов (п. 3 ст. 45 ЖК РФ).

Согласно пункту 6 части 1 статьи 16 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» (далее – Закон № 131-ФЗ) к вопросам местного значения городского округа относится, в том числе, осуществление иных полномочий органов местного самоуправления в соответствии с жилищным законодательством.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» утверждены Правила проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (далее - Правила).

Пунктом 3 Правил предусмотрено, что 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.

**В силу ч. 39 Постановления N 75, 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 9 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации многоквартирный дом может управляться только одной управляющей организацией.

Администрация Промышленного внутригородского района г.о. Самара была оповещена о начале работ по управлению многоквартирным домом ООО «УК «Сервис» до даты проведения открытого конкурса. Данное обстоятельство не было принято во внимание. Ответ на письмо от 20.02.2021г. не получен до настоящего времени.



Решение общего собрания от 16.02.2021г., принятого с участием собственников никем не оспаривалось и не было признано недействительным. Нарушение каких-либо прав собственников многоквартирного дома принятым решением данного собрания отсутствует.

С учетом положений Жилищного кодекса Российской Федерации и Правил № 75 основной целью проведения конкурса по выбору управляющей организации является соблюдение прав собственников жилых помещений на благоприятные и безопасные условия проживания граждан.

Доказательств нарушения прав собственников принятым решением общего собрания по управлению жилым домом, на дату проведения торгов нет.

Из положений пункта 39 Правил и Решения Верховного Суда Российской Федерации от 10.08.2009 № ГКПИ09-830, следует, что открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом не должен проводиться при условии, что собственники помещений в многоквартирном доме не только приняли, но и реализовали свое решение о выборе способа управления своим домом.

Таким образом, вышеприведенные нормы действующего жилищного законодательства закрепляют приоритет волеизъявления собственника при решении вопроса о выборе способа управления. Обязанность органов местного самоуправления по отбору управляющей организации возникает в случае, когда собственники не имеют намерений самостоятельно определять порядок управления многоквартирным домом.

Нормы действующего жилищного законодательства закрепляют приоритет волеизъявления обладателей прав на помещения в многоквартирном доме при решении вопроса о выборе способа управления многоквартирным домом; для отказа от проведения конкурса достаточно любого из предусмотренных проявлений инициативы со стороны правообладателей; при организации проведения конкурса Управление, как уполномоченный орган не организовал проверки для установления обстоятельств - приняты и реализованы ли решения о выборе способа управления этим многоквартирным домом с целью соблюдения установленной публичной процедуры по отбору управляющей компании соблюдения, а также прав и законных интересов правообладателей помещений и управляющей организации. выбранной ими для управления многоквартирным домом Проведение спорного конкурса и определение иной управляющей организации, влечет фактическую отмену решения правообладателей помещений, реализовавших свое право на определение способа управления, предоставленного им нормами жилищного законодательства. В связи с чем, своими действиями по проведению открытого конкурса Управление создало реальную угрозу ущемления прав и законных интересов правообладателей помещений многоквартирных домов и выбранной ими управляющей организации - истца.

Аналогичная правовая позиция изложена в Постановлении Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 14.05.2015 N Ф04- 18865/2015 по делу N А70-7984/2014 и Определении Верховного суда РФ от 16.11.2015 г. N 304-ЗС15-14035 по данному делу.; Постановлении Четвертого Арбитражного апелляционного суда от 17.08.2015 г. по делу N А19-13573/2014; Постановлении АС Волго-Вятского округа от 05.12.2014 г. по делу N А79-5631/2013 и Определении ВС РФ от 16 марта 2015 года N 301-КГ15-2082 по данному делу.

Таким образом, учитывая, что в рассматриваемом случае законные владельцы помещений приняли решение о выборе управляющей компании ранее проведения конкурса органами местного самоуправления, и решение не было изменено, то правовые основания для проведения конкурса по выбору управляющей организации отсутствуют.

Реализация владельцами жилых помещений многоквартирного дома права на выбор способа управления многоквартирным домом, зафиксированная в виде решения в протоколе общего собрания владельцев жилых помещений представляет собой оформленное выражение воли собственников жилых помещений, направленной на получение определенных юридических последствий.

ООО "Управляющая компания "Сервис" является заинтересованным лицом, поскольку организацией, избранной в качестве управляющей компании на основании решения внеочередного собрания, оформленного протоколом от 16.02.2021г., во исполнение обязанностей по управлению МКД оказывал услуги по обслуживанию жилого дома по договорам с ресурсоснабжающими организациями, в том числе, имеет обязательства перед упомянутыми организациями; ООО «УК «Сервис» заключены договоры управления с собственниками помещений, которые порождают обязательства для заявителя.

Следовательно, проведение оспариваемого конкурса непосредственно нарушает права и интересы ООО «УК «Сервис», поскольку порождают в последующем наличие споров с участием заявителя как неблагоприятные для него последствия.

На основании изложенного, руководствуясь ст. 16 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»; Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом»; ст.ст.14,45,46,161,162,164 ЖК РФ;

**Просим:**

1. Признать жалобу обоснованной.
2. Признать недействительными результаты проведенного Администрацией Промышленного внутригородского района городского округа Самара открытого конкурса по отбору управляющей организации на право заключения договора управления многоквартирным жилым домом, расположенным по адресу: г. Самара, пр. Карла Маркса, д. 295Б.

Приложение:

- копия Протокола общего собрания на 3 л.
- обращение в Администрацию на 1 л.
- выписка из ЕГРЮЛ на заявителя на 7 л.

Директор



Г.Е.Царев