

ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ "ЧИСТЫЙ ДОМ"

141401, Московская область, г.о. Химки, г Химки, ул. Парковая, д. 12, кв. 170
ИНН 50472775458 КПП 504701001 ОГРН 1235000052682
Email: 1240295@mail.ru

Исх. №77/2024 от 13.05.2024г.

Московское областное УФАС
Рег. номер 15154/24
зарегистрирован 15.05.2024



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

Организатор торгов: Управление жилищно-
коммунального хозяйства Администрации го-
родского округа Химки Московской области.
Адрес: 141402, Московская область. г. Химки,
ул. Калинина, д. 4

Жалоба на действия (бездействия) заказчика, уполномоченного органа, уполномо- ченного учреждения, специализированной организации, комиссии по осу- ществлению закупок

Организатор торгов: Управление жилищно-коммунального хозяйства Администрации
городского округа Химки Московской области. ИНН 5047243583, КПП 504701001, ОГРН
1205000077776, Адрес: 141402, Московская область. г. Химки, ул. Калинина, д. 4, код органи-
зации 2300004231, ОКФС 14,

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

Номер извещения: №23000042310000000015, лот №1

Наименование аукциона: Открытый конкурс на право управления многоквартирными дома-
ми, расположенными по адресу: Московская область, г.о. Химки, пр-кт Юбилейный, дом 12, 14, 18,
28, 30, 35; Машинцева ул, 3, 3А; Строителей ул, 4 А, 7; Парковая ул, 12 (далее – МКД).

Дата опубликования извещения о проведении электронного аукциона: 07.03.2024г.

Условия проведения процедуры:

Дата и время начала подачи заявок: 07.03.2024 14:00 (МСК)

Дата и время окончания подачи заявок: 17.05.2024 14:00 (МСК)

Место и порядок подачи заявок: В Управлении жилищно-коммунального хозяйства Админи-
страции городского округа Химки Московской области по адресу: Московская область, г. Химки,
ул. Кирова, вл. 27, Баскетбольный центр Химки

Дата и время вскрытия конвертов с заявками: 17.05.2024 14:00 (МСК)

Место вскрытия конвертов с заявками: В Управлении жилищно-коммунального хозяйства
Администрации городского округа Химки Московской области по адресу: Московская область, г.
Химки,

ул. Кирова, вл. 27, Баскетбольный центр Химки

Дата и время рассмотрения конкурсной комиссией заявок на участие в конкурсе: 17.05.2024
14:00 (МСК)

Место рассмотрения конкурсной комиссией заявок на участие в конкурсе: В Управлении жи-
лищно-коммунального хозяйства Администрации городского округа Химки Московской области по
адресу: Московская область, г. Химки, ул. Кирова, вл. 27, Баскетбольный центр Химки

Дата и время проведения конкурса: 25.05.2024 16:00 (МСК)

Место проведения конкурса: В Управлении жилищно-коммунального хозяйства Администрации городского округа Химки Московской области по адресу: Московская область, г. Химки, ул. Кирова, вл. 27, Баскетбольный центр Химки

Обжалуемые действия:

При организации (проведении) конкурса Управление жилищно-коммунального хозяйства Администрации городского округа Химки Московской области нарушены часть 4 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) и постановление Правительства Российской Федерации от 06 февраля 2006 г. № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» (далее – Правила).

Доводы жалобы:

Случаи, 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 п.3 Порядка конкурс проводится, если: собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления этим домом, в том числе в следующих случаях:

1. 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 в следующих случаях: большинство собственников помещений в многоквартирном доме не заключили договоры, предусмотренные статьей 164 Жилищного кодекса Российской Федерации;

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

В соответствии с частью 4 статьи 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.

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 настоящей 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 настоящей статьи, 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 настоящей статьи срока обязан объявить о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации и провести этот конкурс в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, в соответствии с частью 4 статьи 161 настоящего Кодекса в течение одного месяца со дня объявления о проведении этого конкурса.

На основании п.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.

В соответствии с п.40 Порядка не позднее чем за 25 дней до даты начала процедуры вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе организатор конкурса обязан уведомить о дате проведения конкурса всех собственников помещений в многоквартирном доме (многоквартирных домах) путем размещения сообщения в местах, удобных для ознакомления собственниками помещений в многоквартирном доме, - на досках объявлений, размещенных во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, а также путем размещения сообщения о проведении конкурса на официальном сайте.

Ранее до 27.03.2023г. осуществляло управление многоквартирным домом, расположенным по адресу: Московская область, г.о. Химки, ул. Парковая, д. 12 управляющая организация ООО «Жилищные технологии».

27.03.2023 состоялось общее собрание собственников (далее - ОСС) помещений многоквартирного дома (далее - МКД), расположенного по адресу: Московская область, г.о. Химки, ул. Парковая, д. 12, оформленное Протоколом № 2 от 27.03.2023.

По результатам внеочередного общего собрания собственников помещений МКД, проводимого 27.03.2023, в форме очно-заочного голосования, принято решение о расторжении договора управления с ООО «Жилищные технологии», изменен способ управления многоквартирным домом и избран новый способ управления многоквартирным домом - управление товариществом собственников недвижимости ТСН «Чистый дом».

29.03.2023 во исполнение требований ст. 46 ЖК РФ собственники, по инициативе которых были созваны общие собрания собственников, направили подлинники документов в орган государственного жилищного надзора. Одновременно в Главное управление Московской области «Государственная жилищная инспекция Московской области» (далее Госжилинспекция), в Администрацию г.о. Химки Московской области и в ООО «Жилищные технологии» были направлены уведомления о смене способа управления, расторжении договора управления с приложением документов ОСС.

В соответствии с ч. 5 ст. 135 ЖК РФ товарищество собственников жилья является юридическим лицом с момента его государственной регистрации.

25.04.2023 товарищество собственников недвижимости было зарегистрировано в качестве юридического лица товарищество собственников недвижимости «Чистый дом» (Юридический адрес: 141407, Московская область, г.о. Химки, ул. Парковая, д. 12, кв. 170, ИНН 5047275458).

Соответствующие уведомления направлены в Госжилинспекцию, Администрацию, ООО «Жилищные технологии».

В соответствии с ч. 2 ст. 198 ЖК РФ в случае изменения перечня многоквартирных домов, деятельность по управлению которыми осуществляет лицензиат, в связи с расторжением договора управления многоквартирным домом лицензиат в течение пяти рабочих дней со дня расторжения указанного договора обязан разместить эти сведения в системе, а также направить их в орган государственного жилищного надзора. Действия, указанные настоящей нормой закона, ООО «Жилищные технологии» не исполнило.

Учитывая факт принятия собственниками помещений решения о расторжении договора управления многоквартирным домом и факт направления соответствующих уведомлений, ранее заключенный договор управления многоквартирным домом следует считать в установленном порядке расторгнутым.

Однако предыдущая управляющая организация ООО «Жилищные технологии» в нарушение норм жилищного законодательства не направила в Госжилинспекцию сведения о расторжении договора управления, а Госжилинспекция не актуализировала своевременно сведения в реестре лицензий Московской области.

В последствии ТСН «Чистый дом» стало известно об издании постановления Администрации г.о. Химки Московской № 900 от 30.05.2023 «Об определении управляющей организации для управления многоквартирными домами, в отношении которых собственниками помещений не выбран способ управления такими домами в порядке установленном Жилищным кодексом Российской Федерации, или выбранный способ управления не реализован, не определена управляющая организация», которым с 30.05.2023 определена управляющая организация Муниципальное унитарное предприятие «Жилищник городского округа Химки») на многоквартирный дом, входящий в ТСН «Чистый дом». Управляющая организация определена на основании решения ООО «Жилищные

технологии» № 49/ЖТ/2023 от 15.05.2023 о невозможности в полном объеме обеспечить надлежащее содержание многоквартирных домов и уменьшения риска возникновения чрезвычайных ситуаций.

Не согласившись с постановлением Администрации, товарищество обратилось в Арбитражный суд Московской области с заявлением о признании недействительными ненормативных правовых актов, незаконными решений и действий (бездействия) органов, осуществляющих публичные полномочия, должностных лиц, если полагают, что оспариваемый ненормативный правовой акт, решение и действие (бездействие) не соответствуют закону или иному нормативному правовому акту и нарушают их права и законные интересы в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, незаконно возлагают на них какие-либо обязанности, создают иные препятствия для осуществления предпринимательской и иной экономической деятельности.

В рамках рассмотрения гражданского дела №А41-72760/2023 судом было принято решение признать недействительным Постановление Администрации от 30.05.2023г. № 900, касающееся назначения МУП «Жилищник г.о. Химки» в качестве управляющей организации в части МКД, расположенного по адресу: Московская область, г.о. Химки, ул. Парковая, д. 12.

Так же решением Арбитражного суда Московской области в рамках рассмотрения гражданского дела №А41-77240/2023 по исковому заявлению от ТСН «Чистый дом» судом принято решение передать техническую документацию на многократный дом, расположенный по адресу: Московская область, г.о. Химки, ул. Парковая, д. 12 в ТСН «Чистый дом». В ходе рассмотрения дела судом было установлено, что ТСН «Чистый дом» является управляющей организацией избранной и зарегистрированной собственниками. Собственниками был реализован способ управления в полном объеме и с 01.05.2023г. ТСН «Чистый дом» фактически осуществляет обслуживание и управление многоквартирным домом.

ТСН «Чистый дом» неоднократно направляло документы подтверждающее реализацию своего права в уполномоченный орган ГУ МО «Государственная жилищная инспекция Московской области» и орган местного самоуправления Администрацию городского округа Химки.

Организатору торгов Администрации городского округа Химки в лице своего подведомства Управления жилищно-коммунального хозяйства с мая 2023года известно о избранном способе управления многоквартирным домом по адресу: Московская обл., г.о. Химки, ул. Парковая, д.12, т.к. неоднократно поступали уведомления, обращения и досудебные претензии от имени ТСН «Чистый дом», так же организатор торгов являлся ответчиком по гражданскому делу №№А41-72760/2023 в ходе которого судом было установлено что собственниками избран способ управления посредством созданного ТСН «Чистый дом» которое фактически оказывает услуги управляющей организации. Так же обращения жителей вышеуказанного многоквартирного в орган местного самоуправления Администрация г.о. Химки направляет для исполнения в ТСН «Чистый дом». Были организованы встречи жителей с представителями Управления ЖКХ Администрации г.о. Химки и записаны видеообращения по факту созданного ТСН «Чистый дом».

Так же в настоящее время на рассмотрении в Главном Управлении регионального государственного жилищного надзора и содержания территорий Московской области (ранее ГУ МО «Государственная жилищная инспекция Московской области») находится заявление о внесении изменений в реестр лицензий Московской области зарегистрированное за номером № №Р001-2337630926-84218104 от 03.05.2024г.

Организатор торгов в праве осуществлять законные действия, направленные на исполнение требований п.39 Порядка. **Однако в нарушении требований Порядка, ч.4 ст.161; ч.5 ст.200 ЖК РФ извещение о проведении открытого конкурса НЕ размещено до настоящего времени.** Согласно требованиям не позднее чем за 25 дней до даты начала процедуры вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе организатор конкурса обязан уведомить о дате проведения конкурса всех собственников помещений в многоквартирном доме (многоквартирных домах) путем размещения сообщения в местах, удобных для ознакомления собственниками помещений в многоквартирном доме, на досках объявлений, размещенных во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом. Согласно условиям проведения конкурса Дата и время вскрытия конвертов с заявками назначено на 17.05.2024 14:00 (МСК), следовательно организатор конкурса обязан был уведомить собственников путем размещения сообщения на досках объявлений не позднее 22.04.2024г. В связи с вышеизложенными нарушениями собственники и ТСН «Чистый дом» не имели возможности заблаговременно узнать о иници-

ировании открытого конкурса и направить свои возражения заблаговременно, до размещения извещения.

В целях проверки изложенных обстоятельств организатор торгов 01.09.2020г. направил запрос в ГУ МО «Государственная жилищная инспекция Московской области». Официальный источник информации о способе управления МКД установленный жилищным законодательством имеется в общем доступе в системе ГИС ЖКХ, где в лицензии управляющей компании ООО «ЮНИСЕРВИС» (ранее переименованная ООО «Добрый город») ИНН 9705067410 имеется данный МКД. Лицензиат продолжает свою деятельность, лицензия у лицензиата не отозвана. Оснований для проведения конкурса нет. Срок на принятие решения о внесении изменений в реестр лицензий ООО «Азбука Уюта» не истек, решение об отказе внесения в реестр лицензий ООО «Азбука Уюта» МКД отсутствует. Отсутствие МКД в реестре лицензий ООО «Азбука Уюта» согласно Порядка не является основанием организации и проведения торгов. Имеющийся заключенный договор управления более 51% собственниками свидетельствует о реализации своего права собственниками. Заключение договора управления по результатам конкурса при наличии ранее заключенного и действующего договора управления является незаконным, а договор ничтожным.

Таким образом, проведение конкурса лишает ТСН «Чистый дом» преимущественного права управления многоквартирным домом, как управляющей компанией избранной собственниками. А так же лишает собственников их реализованных прав.

Собственниками помещений в многоквартирном доме общее собрание собственников по вопросу выбора способа управления многоквартирным домом проводилось, кворум состоялся, решение принято. Способ управления многоквартирным домом собственниками избран. **Принятое решение о выборе способа управления этим домом собственниками реализовано: ТСН зарегистрировано в качестве юридического лица и приступило к управлению с 01.05.2023г. (о чем имеется протокол заседания правления)**, документы подтверждающие реализацию своего права направлены во все уполномоченные органы, решения суда вступившие в законную силу о признании несостоявшимся общее собрание собственников отсутствует, повторное собрание не проводилось и решения не были приняты. Организатор торгов был заблаговременно уведомлен и располагал информацией о реализации собственниками права.

В связи с вышеизложенным законные основания проведения конкурса на право управления многоквартирным домом расположенным по адресу: Московская обл., г.о. Химки, ул. Парковая, д.12 отсутствуют.

Прошу признать извещение №23000042310000000015, лот №1, размещенное Управлением жилищно-коммунального хозяйства Администрации г.о. Химки 07.03.2024г., на право заключения договора управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: Московская область, г.о. Химки, ул. Парковая, д.12, незаконным (недействительным) и подлежащем отмене.

Приложение - документы, подтверждающие реализацию прав собственников на выбор способа управления и управляющей организации для управления многоквартирным домом:

1. Извещение №23000042310000000015, лот №1, размещенное Управлением жилищно-коммунального хозяйства Администрации г.о. Химки 07.03.2024г.;

2. Протокол №2 от 27.03.2023г. внеочередного общего собрания собственников помещений в форме очно-заочного голосования, многоквартирного дома, расположенного по адресу: Московская обл., г.о. Химки, ул. Парковая, д.12.

3. Уведомление о направлении сведений об изменении способа управления №б/н от 27.03.2023г. с подтверждением с Почты России о направлении и получении адресатами (в том числе организатором торгов получено 31.03.2023г.).

4. Свидетельство о постановке на учет юридического лица ТСН «Чистый дом» ИНН 5047275458 в налоговом органе от 25.04.2023г.

5. Протокол №1 от 26.04.2023г. заседания правления ТСН «Чистый дом» которым принято решение о начале обслуживания многоквартирного дома.

6. Уведомление об одностороннем расторжении договора управления исх.№01/2023 от 26.04.2023г. с отметкой о получении организатором торгов нарочно.

7. Уведомление о начале обслуживания многоквартирного дома исх.№02/2023 от 26.04.2023г. с отметкой о получении организатором торгов нарочно.

8. Заявление о внесении изменений в реестр лицензий №б/н от 07.06.2023г. с отметкой о получении нарочно органом Госжилнадзора.

9. Ответ на многочисленные обращения органа Госжилнадзора председателю ТСН о необходимости подать заявление о включении в реестр лицензий через портал госуслуг.

10. Решение о приостановке рассмотрения заявления о внесении в реестр лицензий подтверждающее что заявление было подано через портал госуслуг.

11. Прин-скрин с портала ГИС ЖКХ о размещении сведений в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства 23.05.2023г. для информации неопределенного круга лиц.

12. Решение Арбитражного суда Московской области по гражданскому делу №А41-77240/2023 которым было установлено, что управляющей организацией многоквартирного дома является ТСН «Чистый дом».

13. Решение Арбитражного суда Московской области по гражданскому делу №А41-72760/2023 которым было установлено, что управляющей организацией многоквартирного дома является ТСН «Чистый дом» и постановление Администрации которым определена управляющая компания признано недействительным.

Председатель Правления ТСН «Чистый дом»