

Государственное унитарное предприятие города Москвы
«Центр управления городским имуществом»
(ГУП «ЦУГИ»)

Юр. адрес: 111024, г. Москва, 5-я Кабельная ул., д. 12, стр. 6.

Почт. адрес: 115054, г. Москва, Стремянный пер., д. 38.

www.cugimos.ru e-mail: info@cugimos.ru тел.: (495)785-94-13; (495)785-36-52

ИНН / КПП 7705059380 / 772201001

08 ИЮЛ 2019

№ Цг-14-189/19-14

на № _____ от _____

В Московское областное
Управление Федеральной
Антимонопольной службы России

Московское областное УФАС
Рег. номер 23149/19
зарегистрирован 10.07.2019



г. Москва,
Карамышевская наб., д.44
to50@fas.gov.ru

Жалоба

Решением Арбитражного суда Московской области от 28 декабря 2018г. по делу № А41- 86882/18 были удовлетворены частично иски ГУП «ЦУГИ» к Комитету по жилищно-коммунальному хозяйству и благоустройству Администрации городского округа Подольск и ООО «УК Прогресс».

Суд признал недействительными торги, проведенные Комитетом по жилищно-коммунальному хозяйству и благоустройству Администрации городского округа Подольск, а именно: открытый конкурс (извещение №060818/14490168/01) на право заключения договора на управление многоквартирным домом, расположенным по адресу: Московская обл, г.Подольск, ул.43 Армии, д.23 (лот №1).

Признан недействительным ничтожный договор №2 от 15.10.2018 года управления многоквартирным домом, заключенный между Комитетом по жилищно-коммунальному хозяйству и благоустройству Администрации городского округа Подольск и ООО «УК Прогресс».

Производство по делу в части требования об обязанности отменить протоколы конкурса прекращено.

Постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда от 22.03.2019г. решение Арбитражного суда г.Москвы оставлено без изменения, апелляционные жалобы ответчиков – без удовлетворения.

Постановлением Арбитражного суда Московского округа от 01.07.2019г. постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 22.03.2019г. и решение Арбитражного суда г.Москвы от 28.12.2018 оставлены без изменения, кассационная жалоба Комитета – без удовлетворения.

Суды пришли к выводу, что собственником жилых помещений в спорном доме является город Москва, интересы которого представляет Департамент городского имущества города Москвы. Данное обстоятельство лицами, участвующими в деле лицами, не опровергнуто. При таких обстоятельствах, учитывая принадлежность помещений публичному субъекту, у Комитета

отсутствовали правовые основания для проведения конкурса по отбору управляющей организации.

Кроме того, Десятый арбитражный апелляционный суд обосновано отметил, что факт принадлежности нежилых помещений третьим лицам не имеет правового значения для отнесения дома к статусу наемного, поскольку согласно пункту 1 статьи 91.16 ЖК РФ установлено, что предназначенным для найма домом - наемным домом признается здание, которое или все помещения в котором принадлежат на праве собственности одному лицу и которое или все жилые помещения в котором предназначены для предоставления гражданам во владение и пользование для проживания в соответствии с частями 2 - 4 настоящей статьи. Частью 2 указанной статьи предусмотрено, что жилые помещения в наемном доме социального использования предоставляются по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования и договорам найма жилых помещений. Жилые помещения в наемном доме коммерческого использования предоставляются по договорам найма жилых помещений, что полностью соответствует представленному в материалы дела контракту на право хозяйственного ведения, возникшего у ГУП «ЦУГИ» 24.09.2014.

В соответствии с главой I Предмет контракта все жилые помещения в МКД передаются ГУП «ЦУГИ» в целях сдачи в коммерческий наем (аренду), в том числе, сотрудникам государственных предприятий и организаций для обеспечения их временным жильем.

В связи с чем, судами были применены нормы статьи 91.20 ЖК РФ, в соответствии с которой управление наемным домом осуществляется с учетом требований, установленных частями 1 - 1.2, 15 и 16 статьи 161 настоящего Кодекса, наймодателем (ГУП ЦУГИ) жилых помещений в таком доме, если собственником такого дома или помещений в нем не принято решение о том, что управление таким домом осуществляется управляющей организацией в соответствии с частями 2.3, 9 и 10 статьи 161 настоящего Кодекса по договору управления, заключенному в соответствии со статьей 162 настоящего Кодекса собственником или уполномоченным им наймодателем.

Конституция РФ относит жилищное законодательство в совместное ведение Российской Федерации и ее субъектов.

В связи с чем, еще в 2007 году в соответствии с пунктом 9 Постановления Правительства Москвы от 23.01.2010г. № 24-ПП «О среднесрочной жилищной программе «Москвичам доступное жилье» на период 2007-2009гг. и задании на 2010 год» на Государственное унитарное предприятие города Москвы "Московский городской Центр арендного жилья» возложены функции координатора в городе Москве рынка найма, имущественного найма (аренды), оказанию услуг собственникам и нанимателям жилых помещений по управлению сдаваемыми в наем и поднаем жилыми помещениями, в том числе обеспечение полноты и своевременности получения платы за пользование жилыми помещениями.

Таким образом, полномочия истца по управлению сдаваемыми в наем жилыми помещениями до принятия федеральным законодателем положений ЖК РФ о наемных домах были также закреплены на законодательном уровне субъекта, нормативным правовым актом Правительства Москвы.

В связи с чем, суд апелляционной инстанции пришел к правильному выводу, что во время проведения оспариваемого конкурса истец являлся уполномоченным лицом по управлению спорным домом в силу норм федерального и регионального законодательства, имел действующий договор управления домом, заключенный с

собственником жилых помещений Департаментом жилищного фонда и жилищной политики города Москвы.

Суд кассационной инстанции подтвердил выводы судов нижестоящих инстанций и указал, что, учитывая принадлежность помещений публичному субъекту (город Москва в лице Департамента городского имущества города Москвы), у Комитета по жилищно-коммунальному хозяйству и благоустройству Администрации городского округа Подольск отсутствовали правовые основания для проведения конкурса по отбору управляющей организации. На основании вышеизложенного, суд в решении и постановлении правомерно и обоснованно пришел к выводу о признании недействительными результатов открытого конкурса (извещение № 060818/14490168/01) и недействительным (ничтожным) договора № 2 управления многоквартирным домом от 15.10.2018 года.

Вместе с тем, 04.07.2019 ГУП «ЦУГИ» стало известно о том, что согласно Извещению о проведении открытого конкурса № 9 от 28 июня 2019 Организатор конкурса – Комитет по жилищно-коммунальному хозяйству Администрации г.о. Подольск вновь проводит конкурс на право заключения договора управления многоквартирным домом по адресу Московская область, город Подольск, ул. 43 Армии, д.23 на основании предписания Главного управления московской области «Государственная жилищная инспекция Московской области от 03.06.2019 08Вх/04-6022-27-9-2018/2.

В связи с тем, данный МКД является наемным домом, управление которым в силу ст. 91.20 ЖК РФ осуществляется исключительно наймодателем, если собственник помещений не поручил управление домом другому лицу.

Между Департаментом жилищной политики и жилищного фонда города Москвы и ГУП «МГЦАЖ» заключен и действует Договор управления МКД по адресу: МО, г.Подольск, ул. 43-й Армии, д.23 от 10.09.2010г.

Таким образом, единственный собственник жилых помещений в доме - город Москва в лице Департамента жилищной политики и жилищного фонда города Москвы (в настоящее время Департамент городского имущества города Москвы) в соответствии с ч. 2 пункт 3 ст. 161 ЖК РФ еще в 2010 году выбрал один из способов управления многоквартирным домом - управление управляющей организацией ГУП «МГЦАЖ».

Управление жилым (наемным) домом по адресу: МО, г.Подольск, ул. 43-й Армии, д.23 согласно вступивших в законную силу судебных актов по делу №А41-86882/18 может осуществлять только собственник (город Москва в лице Департамента городского имущества города Москвы) или наймодатель – ГУП «ЦУГИ», который и является в настоящее время действующей управляющей организацией, в связи с чем, любые конкурсы по выбору иной управляющей организации являются незаконными.

На основании вышеизложенного, прошу:

1. Провести проверку законности действия организатора торгов при проведении повторного конкурса (извещение № 280619/14490168/01) по выбору управляющей организации, а также проверку законности действий Главного управления московской области «Государственная жилищная инспекция Московской области по выдаче предписания в адрес Комитета по жилищно-коммунальному хозяйству Администрации Г. о. Подольск.

2. Признать жалобу ГУП «ЦУГИ» обоснованной;

3. Обязать организатора торгов отменить прием заявок и проведение конкурса.

4. Вынести предписание в адрес Главного управления московской области «Государственная жилищная инспекция Московской области и в адрес Комитета по жилищно-коммунальному хозяйству Администрации Г. о. Подольск о прекращении нарушений прав ГУП «ЦУГИ» на управление жилым домом по адресу: МО, г.Подольск, ул. 43-й Армии, д.23.

Приложения:

1. Извещение о проведении открытого конкурса № 9 от 28.06.2019 – 1 лист;

2. Копия Решения Арбитражного суда Московской области от 28.05.2019г. Дело №А41-106567/18 – 10 листов;

3. Копия Постановления Десятого Арбитражного Апелляционного суда от 22.03.2019г. Дело №А41-86882/18 – 11 листов;

4. Копия Решения Арбитражного суда Московской области от 28.12.2018г. Дело №А41-86882/18 – 7 листов;

5. Копия свидетельства о государственной регистрации права (собственность) от 24.09.2014г – 1 лист.

6. Копия свидетельства о государственной регистрации права (хозяйственное ведение) от 24.09.2014г. – 1 лист;

7. Копия контракта на право хозяйственного ведения от 16.06.2014г. – 3 листа;

8. Копия договора управления домом, расположенным по адресу: Московская область, город Подольск, микрорайон Юго-Западный, корпус 18 (Московская область, город Подольск, улица 43-й Армии, дом 23) от 10.09.2010г. – 34 листа.

**Первый заместитель
Генерального директора
ГУП «ЦУГИ»**