

ЖАЛОБА

26.11.2020 Администрацией г.о. Химки на электронной площадке <https://torgi.gov.ru> опубликованы извещения № 261120/3351556/01, о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для заключения договора управления многоквартирным домом № 6 расположенного по адресу: Московская область, г. Химки, ул. Германа Титова.

31.03.2020 собственниками многоквартирного дома № 6, расположенного по адресу: Московская область, г. Химки, ул. Германа Титова, д. 6, принято решение о выборе ООО «ЭУК «Подмосковье – ЖКС» в качестве управляющей организации, оформленное Протоколом ОСС № 2 от 31.03.2020. В настоящее время полученное РЕШЕНИЕ об отказе во внесении изменений в реестр лицензий Московской области и возврате заявления от ГУ МО «Государственная Жилищная Инспекция Московской области» обжалуется в Арбитражном суде Московской области дело №. А41-51489/2020. Вступившего в законную силу Решения суда не имеется. На Решение Арбитражном суда Московской области 11.12.2020 г. подана апелляционная жалоба.

Согласно ч. 1 ст. 449 ГК РФ торги, проведенные с нарушением правил, установленных законом, могут быть признаны недействительными.

В соответствии со статьей 44 ЖК РФ выбор способа управления многоквартирным домом относится к компетенции общего собрания собственников помещений. Решение о выборе способа управления принимается большинством голосов присутствующих на общем собрании домовладельцев или их представителей и оформляется протоколом (статья 46 ЖК РФ).

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

- непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме;
- управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;
- управление управляющей организацией (часть 2 статьи 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 (часть 3 статьи 161 ЖК РФ).

Согласно части 9 статьи 161 ЖК РФ многоквартирный дом может управляться только одной управляющей организацией.

Управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также

предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме (часть 1 статьи 161 ЖК РФ).

Из содержания части 4 статьи 161 ЖК РФ следует, что орган местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации, если в течение года 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. Порядок проведения торгов в форме конкурса по выбору управляющей организации установлен Правилами проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75.

Данный нормативный правовой акт определяет процедуру проведения конкурса и не предоставляет организатору такого конкурса права применять отличный порядок.

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

Пунктом 3 Правил определено, что открытый 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 была принята;
- 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.

Согласно п. 39 указанных 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.

Решением Верховного Суда Российской Федерации от 10.08.2009 № ГКПИ09-830, оставленным без изменения определением Верховного Суда Российской Федерации от 13.10.2009 № КАС09-447, абзац 1 пункта 39 Правил признан недействующим в части, позволяющей не проводить конкурс по отбору управляющей организации в случае, если до дня его проведения собственники помещений в многоквартирном доме выбрали способ управления этим домом, но не реализовали принятое решение о выборе способа управления многоквартирным домом.

Из указанного следует, что открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом не должен проводиться лишь при условии, если до дня

его проведения собственники помещений в многоквартирном доме не только приняли, но и реализовали в соответствии с законом свое решение о выборе способа управления этим домом.

Собственники многоквартирного дома № 6 выбрали способ управления многоквартирным домом и реализовали решение собрания о выбранном способе управления, заключив договоры управления с управляющей компанией ООО «ЭУК «Подмосковье – ЖКС».

Указанное обстоятельство подтверждено представленным протоколом общего собрания собственников от 31.03.2020 № 2 в органы ГУ МО «Государственная Жилищная Инспекция Московской области».

Таким образом, выбор способа управления многоквартирным домом №6 и факт реализации данного способа подтвержден.

В Настоящее время Администрация без расторжения заключенных договоров управления в нарушение положений пункта 39 Правил намеревается заключить еще один договор управления с «победителем» конкурса».

При этом у Администрации имеется возможность предотвратить негативные последствия своих действий, выраженных в проведении конкурса и не допустить бездействия, выражающегося в выраженное в непринятии решения об отказе от проведения конкурса и не проведении мероприятий по размещению и рассылке извещений об отказе от проведения конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, при получении от общества документов в соответствии с пунктом 39 Правил.

При этом отсутствие в реестре лицензии сведений об управлении обществом МКД не могло рассматриваться в качестве основания вывода о нереализованности выбранного способа управления МКД исходя из положений пункт 39 Правил и опровергать утверждение общества о реализации выбранного способа управления со ссылкой на оформление протоколов и заключение договоров управления.

При таких обстоятельствах, открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами объявлен в нарушение положений Постановления Правительства РФ от 06.02.2006 № 75 "О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом" и положений п. 4 ст. 7 Федерального закона № 255-ФЗ от 21.07.2014 "О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации, отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации".

Учитывая изложенное и во избежание нарушения законодательства просим проверить вышеуказанные факты и во избежание нарушения законодательства просим не допустить проведение открытого конкурса по отбору управляющей организации для заключения договора управления по МКД № 6 по ул.Германа Титова, г.Химки, Московская обл.

Приложение:

- Копии протокола от 31.03.2020 № 2 (20 л.);
- Скриншот с <https://kad.arbitr.ru/> - (1 л.).