

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

Заинтересованное лицо:

**Администрация Городского округа Балашиха
Московской области (Управление жилищно-
коммунального хозяйства)**

Место нахождения: 143900 Московская область, г.
Балашиха, ул. Победы, д. 18а

Почтовый адрес: 143900 Московская область, г.
Балашиха, ул. Победы, д. 18а

Телефон: 8(495) 521-67-67

E-mail: ud@balashiha.ru

Заявитель: **ООО «БАЛАШИХА-ПАРК»**

Юридический адрес: 143902, Московская область, г.
Балашиха, ул. Советская, д. 21, пом. 1

ИНН: 5001083778 КПП: 500101001

ОГРН: 1115001006856

Фактический адрес: Московская область, г. Балашиха, ул.
Майкла Лунна, д. 4
тел. +7(495)7825331 uk-nash_dom@mail.ru

Жалоба

**на действия Администрации Городского округа Балашиха Московской
области (Управление жилищно-коммунального хозяйства) при проведении
открытого конкурса по отбору управляющей организации**

Управлением жилищно - коммунального хозяйства Администрации Городского округа Балашиха (далее - Организатор конкурса) на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о размещении заказов (www.torgi.gov.ru), 10.06.2022 года было опубликовано Извещение № 100622/14352209/01 (Лот №1) с последующими изменениями от 05.08.2022г. о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенного по адресу: Московская область, г. о. Балашиха, ул. Молодежная, д. 11.

Обжалуемые действия организатора открытого конкурса:

Не соблюдение ст. 18.1 Федерального Закона Российской Федерации от 26 июля 2006 г. №135- ФЗ «О защите конкуренции», а именно - нарушение «Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом», утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 6 февраля 2006 года № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» (далее - Правила). Общие

требования к торгам устанавливаются статьями 447 и 448 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Доводы жалобы:

1. Организатором конкурса проигнорированы требования пункта 39 Постановления Правительства Российской Федерации от 6 февраля 2006 года № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом».

В частности, общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Балашиха, ул. Молодежная, д. 11, проводимым в форме очно-заочного голосования за период с 11.07.2022г. по 21.07.2022г. был реализован способ управления многоквартирным домом с заключением соответствующего договора управления (Протокол № 1 от 21.07.2022г.).

Протокол № 1 от 21.07.2022г. с приложениями был направлен в ГУ Московской области «Государственная жилищная инспекция Московской области» для учета в реестре лицензий на право управления МКД; в последующем изменения были внесены в реестр лицензий.

В Администрацию Городского округа Балашиха Московской области (Управление жилищно-коммунального хозяйства) (от 03.08.2022г. и 04.08.2022г.) был направлен Протокол №1 от 21.07.2022г. и обращение с просьбой об отмене открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: Московская область, г. о. Балашиха, ул. Молодежная, д. 11 в связи с реализацией собственниками выбора способа управления МКД.

Со стороны Администрации г.о.Балашиха получен ответ, что информация о проведенном общем собранием собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Балашиха, ул. Молодежная, д. 11, оформленном Протоколом № 1 от 21.07.2022г. принята к сведению, но конкурс не отменен.

В соответствии с п. 1 ст. 46 ЖК РФ решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме оформляются протоколами в соответствии с требованиями, установленными федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

Протоколы общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме являются официальными документами как документы, удостоверяющие факты, влекущие за собой юридические последствия в виде возложения на собственников помещений в многоквартирном доме обязанностей в отношении общего имущества в данном доме, изменения объема прав и обязанностей или освобождения этих собственников от обязанностей.

Руководствуясь положениями ст.ст. 44,45,46 ЖК РФ, собственники многоквартирного дома, расположенного по адресу: Московская область, г. о. Балашиха, ул. Молодежная, д. 11, выбрали способ управления многоквартирным домом и реализовали решение о выборе способа управления этим домом.

В 2.4. «Отказ от проведения конкурса» конкурсной документации, предусмотрено, что:

2.4.1. 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.

Постановление Правительства РФ от 06.02.2006 № 75 (ред. от 21.12.2018) «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» (Пунктом 39) предусмотрено, что 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.

Таким образом, организатором конкурса нарушены требования Постановления Правительства РФ от 06.02.2006 № 75 (ред. от 21.12.2018) «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом», ст. 44,45,46 ЖК РФ, и при данных обстоятельствах открытый конкурс подлежит безусловной отмене.

2. Протоколом № 1 от 21.07.2022г. принято решение о заключении прямых договоров с ресурсоснабжающими компаниями:

- договора холодного водоснабжения и водоотведения, с МУП «БКС»,
- договора энергоснабжения с ЗАЛ (БЭЛС),
- договора теплоснабжения с МУП «БКС».
- договора на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами (ТКО), с региональным оператором по ТКО ООО (ХАРТИЯ).

Не взирая на вышесказанные обстоятельства, в извещении о проведении настоящего конкурса в п. 6 перечень коммунальных услуг, предоставляемых управляющей организацией в порядке, установленном законодательством Российской Федерации - Холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение, электроснабжение, мусоропровод.

В виду перехода на прямые договорные обязательства со стороны собственников МКД, управляющая компания не является поставщиком перечисленных коммунальных услуг.

Однако, ни в конкурсной документации, ни в Перечне работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Московской области, г. Балашиха, ул. Молодежная, д. 11, являющегося объектом конкурса работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Московской области, г. Балашиха, ул. Молодежная, д. 11, являющегося объектом конкурса НЕ содержится услуг по вывозу ТКО.

В данном случае, организатором в очередной раз проигнорированы требования Федерального закона «Об отходах производства и потребления» от 24.06.1998 № 89-ФЗ и Правила обращения с ТКО, установленными Постановлением Правительства РФ от 12 ноября 2016 г. № 1156, следовательно, перечень услуг так не определен организатором, а равно как и предмет конкурса.

В своей позиции заявитель руководствовался практикой УФАС по Московской области, а именно, Решением № 19319 от 25.05.2021 года.

3.Обращаю внимание комиссии на ряд следующих обстоятельств, которые содержатся в приложении № 2 к КД «Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту

общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Московской области, г. Балашиха, ул. Молодежная, д. 11, являющегося объектом конкурса».

Так, в частности, при расчете устанавливается: «Годовая плата (рублей)» - «Стоимости на 1 кв. м общей площади (рублей в месяц)» по стоимости 6,28 руб.= 1878574,08руб.(годовая) РАЗДЕЛ 1 и далее по остальным разделам.

Организатор конкурса устанавливает «Стоимость на 1 кв. м общей площади (рублей за месяц) + 4,6%», при этом если исходить из

$-34\ 131,20 \text{ кв.м. (общ. площадь здания)} \times 6,28 = 214\ 343,93 \text{ руб.} \times 12 \text{ мес.} =$

2 572 127,10 руб.

$- 20\ 384,00 \text{ кв.м.} \times (\text{общ. площадь жилых помещений}) + 1759,60 \text{ кв.м. (площадь нежилого помещения)} \times 6,28 = 139\ 061,80 \times 12 \text{ мес.} = \mathbf{1668741,60 \text{ руб.}}$

Следовательно, Приложение № 2 к КД «Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Московской области, г. Балашиха, ул. Молодежная, д. 11, являющегося объектом конкурса» не отражает реальную стоимость предоставляемых услуг по причине неверного математического расчета.

Позиция заявителя основана на практике УФАС по Московской области, а именно, на решениях № 12391 от 08.04.2021 года и № 15960 от 29.04.2021 года, № 22051 от 15.06.2021г.

Однако, не взирая на названные обстоятельства, собственниками многоквартирного дома реализован способ управления по выбору управления названным домом, отраженных в Протоколе № 1 от 21.07.2022г., а соответствующее уведомление направлено организатору конкурса.

Учитывая ст.44,45,46 Жилищного кодекса Российской Федерации, пункт 39 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75, Протокол № 1 от 21.07.2022г. и реализацию способа управления домом, открытый конкурс подлежит отмене.

На основании вышеизложенного ПРОШУ:

1. Рассмотреть настоящую жалобу в порядке, установленном действующим законодательством.
2. Признать жалобу обоснованной.
3. Выдать организатору торгов соответствующее предписание об отмене настоящего конкурса.

Приложение:

1. Копия Устава ООО «Балашиха Парк».
2. Свидетельства о регистрации ООО «Балашиха Парк» в качестве юридического лица.
3. Решение единственного Участника ООО «Наш Дом» от 19.12.2012г. о назначении генерального директора.
4. Выписка из ЕГРЮЛ на заявителя.
5. Копия Протокола № 1 от 21.07.2022г. общего собрания собственником МКД.

6. Копия обращения в Администрацию г.о.Балашиха с направлением копии Протокола № 1 от 21.07.2022г.
7. Копия ответа Администрации г.о.Балашиха.
8. Доказательства направления обращения в Администрации г.о.Балашиха в электронном виде (Протокол № 1 от 21.07.2022г.).

Генеральный директор
ООО «Балашиха Парк»