

**В Управление Федеральной антимонопольной
службы по Московской области**
123423, г. Москва, Карамышевская наб., д. 44

**Заявитель: Товарищество собственников жилья «Парус»
(ТСЖ «Парус»).**

Адрес (место нахождения): 144005, Московская
область, гор. Электросталь, ул. Жулябина, дом 27,
ОГРН 1035010654106, ИНН 5053026481
тел.
E-m

**Организатор торгов: Управление городского жилищного и
коммунального хозяйства Администрации
городского округа Электросталь Московской
области**

Адрес (место нахождения): 144003, Московская
область, гор. Электросталь, ул. Мира, дом 5
ОГРН 1075053004036, ИНН 5053052932
тел. 8(49657)19982, E-mail: ugkh@yandex.ru

Московское областное УФАС
Reg номер 44283/20
зарегистрирован 05.11.2020



ЖАЛОБА на незаконное проведение открытого конкурса

07 сентября 2020 года Управлением городского жилищного и коммунального хозяйства Администрации городского округа Электросталь Московской области был проведен открытый конкурс на Право заключения договора управления многоквартирным домом № 27 по ул. Жулябина гор. Электросталь Московской области (Извещение о проведении торгов № 040820/26865785/02).

Открытый конкурс проведен на основании п.2 ст. 163 Жилищного кодекса Российской Федерации в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 6 октября 2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Постановлением Правительства Российской Федерации от 6 февраля 2006 г. № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом».

По результатам проведенного конкурса, управление многоквартирным домом 27 по ул. Жулябина г. Электросталь передано управляющей компании МБУ «ЭКК».

Товарищество собственников жилья «Парус» считает, что проведение данного конкурса не соответствует действующему законодательству и нарушает жилищные права и законные интересы членов ТСЖ «Парус», которыми в соответствии со ст.ст. 44, 161 ЖК РФ была избрана форма управления многоквартирным домом в виде управления многоквартирным домом товариществом собственников жилья. ТСЖ «Парус» (ОГРН 1035010654106, ИНН 5053026481) не ликвидировано, по настоящее время осуществляет управление многоквартирным домом, решения о ликвидации ТСЖ или об избрании иной формы управления собственниками жилых помещений не принималось.

С момента в постройки и ввода эксплуатацию по настоящее время, секции (подъезды) 1,2 и секции (подъезды) 3,4,5 обслуживаются и эксплуатируются

независимо друг от друга различными организациями (секции 1,2 управляются ТСЖ «Парус», а секции 3,4,5 – Управляющей компанией) на основании отдельных договоров с ресурсоснабжающими организациями и операторами по работе с ТБО. Право собственности на общее имущество в многоквартирном доме секции 1,2 (кондоминиум) и право собственности на расположенный под ним земельный участок, зарегистрировано ТСЖ «Парус» в установленном законом порядке.

Объединение двух различных многоквартирных домов в один объект конкурса на право заключения договора на управление МКД нарушает жилищные права собственников жилых помещений секций 1,2, избравших форму управления своим многоквартирным домом в форме Товарищества собственников жилья (ст.44, 161 ЖК РФ).

Согласно Положения, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 28 января 2006 г. N 47, многоквартирным домом признается совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме. Многоквартирный дом содержит в себе элементы общего имущества собственников помещений в таком доме в соответствии с жилищным законодательством, то есть **секции жилого дома 1,2 (с первого по второй подъезды) и секции 3,4,5 (с третьего по пятый подъезды) представляют собой отдельные строения (многоквартирные дома)**, так как они возводились отдельно друг от друга по различным проектам, фундаменты зданий выполнены отдельно, капитальные стены у обоих зданий свои, здания расположены на различных земельных участках, квартиры в секциях 1,2 оборудованы электроплитами, а в секциях 3,4,5 – газовыми плитами, здания имеют автономное подключение к системе отопления, горячему и холодному водоснабжению, отдельный отвод канализации, отдельные электрощитовые.

Кроме того Конкурс проведен с нарушениями Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 6 февраля 2006 г. N 75 (далее «Правила»), а именно:

- В извещении о проведении открытого конкурса, указано, что конкурс проводится на основании пункта 2 статьи 163 ЖК РФ (п.п.1 пункта 38 Правил).

Согласно части 2 статьи 163 ЖК РФ, управление многоквартирным домом, в котором доля Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме составляет более чем пятьдесят процентов, или многоквартирным домом, все помещения в котором находятся в собственности Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования, осуществляется на основании договора управления данным домом, заключенного с управляющей организацией, выбранной по результатам открытого конкурса, который проводится органом местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации в соответствии с частью 4 статьи 161 настоящего Кодекса.

Однако в многоквартирном доме № 27 по ул. Жулябина гор. Электросталь секции (подъезды) 1,2, а также в многоквартирном доме секции (подъезды) 3,4,5 отсутствуют помещения, а также доли в праве общей собственности на общее имущество, принадлежащие Российской Федерации, субъекту Российской Федерации или муниципальному образованию.

- В нарушение положений пункта пп.3 пункта 38 Правил в конкурсной документации не указаны характеристики объекта конкурса:
 - Не указан год постройки многоквартирного дома секции (подъезды) 1,2: 2000 год;
 - не указана площадь нежилых помещений и помещений общего пользования многоквартирного дома секции (подъезды 1,2), принадлежащих на праве общей собственности ТСЖ «Парус»: 6001,3 кв.м.
 - не указана площадь и кадастровый номер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом секции (подъезды) 1,2: 3 600 кв.м., кадастровый номер 50:46:0010601:4,
 - не указана площадь и кадастровый номер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом секции (подъезды) 3,4,5: 8 453 кв.м., кадастровый № 50:46:0010601:5
- В нарушение положений п.п. 5,6 пункта 38 Правил в конкурсной документации не указаны технические характеристики многоквартирного дома секции (подъезды) 1,2, влияющие на размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, а также на перечень коммунальных услуг, предоставляемых управляющей организацией:
 - в пункте 9 Раздела II Акта о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющемся объектом конкурса указано, что многоквартирный дом не оборудован электроплитами, в то время как все квартиры многоквартирного дома секции (подъезды) 1,2 оборудованы электроплитами.
 - в пункте 7.9.1 Перечня обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса предусмотрены работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем внутридомового газового оборудования, однако многоквартирный дом секции (подъезды) 1,2 не газифицирован в нем отсутствует какое-либо газовое оборудование.

Таким образом, объединение многоквартирного дома секции (подъезды) 1,2 и многоквартирного дома секции (подъезды) 3,4,5 в один объект конкурса и проведение конкурса на право заключения договора управление многоквартирным домом и заключение такого договора в отношении многоквартирного дома, управляемого действующим Товариществом собственников жилья не соответствует действующему жилищному законодательству, создает правовую неопределенность и нарушает права собственников помещений ТСЖ «Парус» в многоквартирном доме секции (подъезды) 1,2 на управление жилым домом в избранной ими форме управления, то есть сложившаяся ситуация нарушает жилищные права и экономические интересы собственников жилых помещений, так как они лишены возможности самостоятельно определять способ управления своего многоквартирного жилого дома, без учета мнения собственников помещений многоквартирного дома секции (подъезды) 3,4,5, которые являются отдельным многоквартирным домом.

На основании изложенного,

ПРОШУ:

1. Признать незаконным проведение открытого конкурса от 07.09.2020, проведенного Управлением городского жилищного и коммунального хозяйства Администрации городского округа Электросталь Московской области, по результатам которого, управление многоквартирным домом 27 по ул. Жулябина г. Электросталь (оба здания секции 1,2 и секции 3,4,5) передано управляющей компании МБУ «ЭКК» и признать недействительными результаты данного конкурса.

Приложения:

1. Копия Технического заключения от 14.02.2020;
2. Копия Постановления Главы города Электросталь Московской области от 26 декабря 2000 года № 1349/23;
3. Копия Постановления Главы города Электросталь от 30.12.2003;
4. Выписка из ЕГРЮЛ ТСЖ «Парус»;
5. Копия Свидетельства и выписки из ЕГРН на право собственности ТСЖ «Парус» в общем имуществе в МКД;
6. Копия Свидетельства и выписки из ЕГРН на право собственности ТСЖ «Парус» на земельный участок под домом 27 секции (подъезды) 1-2;

«30» октября 2020 года

Председатель правления ТСЖ «Парус»

