



Profit

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ

ЖАЛОБА

31 октября 2023 г. Управой Нижегородского района города Москвы (ИНН 7722275279, ОГРН 1027722017476) на сайте: torgi.gov.ru опубликовано извещение № 21000027260000000058.

Основные сведения об извещении:

Вид торгов: ЖКХ

Форма проведения: конкурс.

Наименование процедуры: открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (многоквартирными домами), расположенным(и) по адресу: г. Москва, ул. Газгольдерная, д.10.

Вид конкурса: конкурсный отбор управляющей организации для управления многоквартирным домом.

Объект конкурса: многоквартирный жилой дом по адресу г. Москва, ул. Газгольдерная, д. 10.

ООО «УК «Профит» подало заявку на участие в вышеуказанном конкурсе.

07.12.2023 конкурс признан не состоявшимся с единственным участником, заявка ООО «УК «Профит» отклонена. ООО «УК «Профит» обжаловало решение конкурсной комиссии (дело № 077/07/00-17480/2023). Жалоба частично признана обоснованной, частично оставлена без рассмотрения.

12 января 2024 г. от управы Нижегородского района поступило Уведомление, которое содержит следующие сведения:

Во исполнение Предписания Московского УФАС России от 19.12.2023 по делу № 077/07/00-17439/2023 о нарушении процедуры торгов и порядка заключения договора управой Нижегородского района город Москвы принято решение:

- отменить протокол от 07.12.2023 №2 рассмотрения заявок на участие в открытом конкурсе по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по адресу: г. Москва, ул. Газгольдерная, д. 10.

- Назначить новую дату заседания конкурсной комиссии по рассмотрению заявок на участие в открытом конкурсе по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по адресу: г. Москва, ул. Газгольдерная, д. 10 начиная с момента окончания процедуры вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе до 12 ч.30 мин. 18.01.2024.

В период с 27 октября 2023г. по 09 января 2024г. в многоквартирном доме по адресу: г. Москва, ул. Газгольдерная, д. 10 проводилось внеочередное общее собрание в форме очно-заочного голосования собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Газгольдерная, д. 10 с вопросами в повестке дня об избрании способа управления многоквартирным домом и выборе управляющей организации.

Решения, принятые общим собранием, оформлены протоколом № 1 от 15 января 2024 года. Согласно вопросам 2, 3, 4 данного протокола, собственниками было принято решение о выборе способа управления многоквартирным домом в виде управления управляющей организацией, избрана управляющая организация ООО «УК «Профит» (ИНН 5001152968, ОГРН 1235000061999), утверждены условия договора управления многоквартирным домом.

Выбранный способ управления реализован путем заключения договоров управления между управляющей организацией ООО «УК «Профит» и собственниками помещений в данном доме, обладающими 57,32 % голосов от общего числа голосов собственников помещений в доме.

17 января 2023 г. ООО «УК «Профит» направило в Мосжилинспекцию заявку на включение сведений о доме в реестр лицензий г. Москвы на основании Протокола общего собрания собственников помещений многоквартирного дома по адресу г. Москва, ул. Газгольдерная, 10, который является объектом торгов (изв. 2100002726000000058). Заявке присвоен регистрационный № МЖИ-05-1305/24 от 17.01.2024. Документы общего собрания (оригинал протокола с приложениями) переданы в Мосжилинспекцию для хранения.

Согласно п. 39 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 № 75 (далее – Правила), в случае если до дня проведения конкурса собственники помещений выбрали способ управления многоквартирным домом и реализовали решение о выборе способа управления этим домом, конкурс не проводится.

18 января 2024 года в 8 часов 45 минут (усматривается из штампа о принятии), до проведения заседания конкурсной комиссии по рассмотрению заявок на участие в открытом конкурсе по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по адресу: г. Москва, ул. Газгольдерная, д. 10 ООО «УК «Профит» письменно уведомило Управу Нижегородского района г.Москвы о результатах общего собрания собственников помещений многоквартирного дома по указанному адресу (Протокол от 15.01.2024 №1), по результатам которого собственниками помещений выбран способ управления – управляющей организацией ООО «УК «Профит» (ИНН 5001152968). Выбранный способ управления реализован путем заключения договоров управления с собственниками помещений в данном доме, обладающими более, чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в доме. На основании изложенного и п. 39 Правил Заявитель просил отменить открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по указанному адресу.

Тем не менее, несмотря на направленное уведомление, открытый конкурс не был отменен.

Представитель ООО «УК «Профит» в заседании конкурсной комиссии по рассмотрению заявок (при оглашении результатов рассмотрения заявок после 12 часов 30 минут) сообщил о письменном (с отметкой о вручении) уведомлении Инициатора торгов о реализации решения собственников помещений Объекта конкурса по выбору способа управления.

Однако 18 января 2024 г. конкурсная комиссия закончила процедуру рассмотрения заявок, объявила результаты (конкурс признан не состоявшимся с единственным участником – ООО «ЭКСПЕРТ»), сославшись на то, что конкурсная комиссия не является Инициатором торгов, а Организатором, и не имеет полномочий по отмене конкурса. Управа Нижегородского района г. Москвы конкурс не отменила. Тем не менее, согласно Правил №75 организатор конкурса – орган местного самоуправления или органы государственной власти городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга, уполномоченный проводить конкурс с правом привлечения специализированной организации для осуществления функций по проведению конкурса.

ООО «УК «Профит» считает, что Организатором торгов допущено нарушение при организации и проведении открытого конкурса на право заключения договора управления многоквартирным домом по адресу г. Москва, ул. Газгольдерная, д. 10, а именно, отсутствовали основания проведения конкурса 18.01.2024. При получении уведомления и проверке изложенных в

нем оснований Управа Нижегородского района обязана была отказаться от проведения конкурса в силу пункта 39 Правил.

На дату подачи настоящей жалобы ответ на письмо-уведомление о реализации выбранного способа управления многоквартирным домом по указанному адресу ООО «УК «Профит» от организатора конкурса - управы Нижегородского района г. Москвы не получен.

В соответствии с частями 2, 3 статьи 161 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом. 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.

Согласно части 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.

В соответствии с части 13 статьи 161 ЖК РФ в течение двадцати дней со дня выдачи в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома орган местного самоуправления размещает извещение о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации на официальном сайте в сети "Интернет" и не позднее чем в течение сорока дней со дня размещения такого извещения проводит в соответствии с частью 4 настоящей статьи открытый конкурс.

Отмена конкурса возможна только 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.

В связи с чем, учитывая, что основной целью проведения конкурса по выбору управляющей организации является соблюдение прав собственников жилых помещений на благоприятные и безопасные условия проживания граждан, проведение конкурса в такой ситуации привело к нарушению прав не только Заявителя, но и собственников, которые своим решением выбрали управляющую организацию и заключили с ней договоры управления.

На момент проведения конкурса Заявитель осуществлял управление МКД на основании заключенных, не оспоренных и не расторгнутых договоров управления. В результате же действий Управы Нижегородского района Заявитель был фактически лишен возможности осуществления предпринимательской лицензируемой деятельности по управлению указанными МКД, так как Управа без расторжения заключенных договоров управления в нарушение положений пункта 39 Правил заключила еще один договор управления с "победителем" конкурса.

При этом у Управы Нижегородского района г.Москвы имелась возможность предотвратить негативные последствия своих действий, выраженных в проведении конкурса, но допустила бездействие, выразившееся 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 ООО «УК «Профит» документов в соответствии с пунктом 39 Правил.

При этом отсутствие в реестре лицензии сведений об управлении обществом МКД не может 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.

Принимая во внимание изложенное, руководствуясь приведенными нормами права,

ПРОШУ

1) Признать жалобу ООО «УК «Профит» на действия организатора торгов Управы Нижегородского района г. Москвы при организации открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Москва, ул. Газгольдерная, д.10, обоснованной.

2) Организатора торгов признать нарушившим п. 39 Правил №75, что выразилось в проведении конкурса в отношении многоквартирного дома по адресу г. Москва, ул. Газгольдерная, 10, при наличии реализованного решения собственников помещений о выборе способа управления многоквартирным домом, отсутствии документов об отмене проведения конкурса.

3) Выдать организатору торгов предписание об устранении выявленных нарушений путем аннулирования результатов торгов и отмены открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по указанному адресу.

Приложение:

- 1) Копия уведомления ООО «УК «Профит» вх. 66 от 12.01.2024.
- 2) Копия протокола № 2 рассмотрения заявок на участие в конкурсе по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (изв. 21000027260000000058) от 18.01.2024.
- 3) Копия протокола конкурса от 18.01.2024.
- 4) Копия уведомления управы Нижегородского района г. Москвы о реализации выбранного способа управления многоквартирным домом с просьбой отменить открытый конкурс (изв. 21000027260000000058).
- 5) Копия протокола общего собрания № 1 от 15.01.2024.
- 6) Копия Договора управления.
- 7) Копия реестра собственников, заключивших договор управления.
- 8) Копия документа, подтверждающего размещение сообщения об итогах общего собрания.
- 9) Скриншот заявок на включение сведений о доме в реестр лицензий г. Москвы (ГИС ЖКХ, Мос.ру).
- 10) Копия письма в Мосжилинспекцию от 17.01.24г. № 3711 о направлении Протокола ОСС.

Генеральный директор

24.01.2024 г.