



**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ОТКРЫТИЕ»**
ИНН/КПП 5032308894/503201001 ОГРН
1195081043970
Юридический адрес: 143002, Московская область,
Одинцовский район, г. Одинцово, Можайское шоссе,
д. 8, помещение 53. Фактический адрес: Московская
область, Одинцовский район, д. Чупряково стр. 7

8(499)350-47-45
8(968)538-03-14
e-mail:
ukotkrytie@yandex.ru
<https://http://uk-otkritie.ru>

чек № 15/14/2023-1 от 15.11.2023

Московское областное УФАС
Рег. номер 43860/23
зарегистрирован 15.11.2023



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

Заявитель: ООО «УК «ОТКРЫТИЕ»
ИНН: 5032308894, КПП: 503201001
ОГРН: 1195081043970
143002, Московская обл., Одинцовский район,
город Одинцово, Можайское шоссе, д. 8, пом. 53
Почтовый адрес: 143075, Московская область,
Одинцовский район, д. Чупряково, стр. 7.

Em@il: ukotkrytie@yandex.ru

Организатор торгов: Администрация городского округа Балашиха
ИНН: 5001106672, КПП: 500101001, ОГРН: 1165001050026
Московская область, Балашиха город, Ленина проспект д. 11,
т. +7(495)5210000
Em@il: ud@balashiha.ru

Жалоба

на проведение торгов по извещению №2200013556000000012, лот №1: Право на управление многоквартирным домом, расположенным по адресу: Московская область, г. Балашиха, мкр. Салтыковка, Мирской проезд, д. 7, опубликовано на официальном сайте <https://torgi.gov.ru>, дата окончания приема заявок 31.10.2023 г., организатор торгов АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДСКОГО ОКРУГА БАЛАШИХА: 143900, Московская область, Балашиха город, Ленина проспект д. 11, т. +7(495)5210000.

10.11.2023г. до сведения собственников жилых помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: Московская область, г. Балашиха, мкр. Салтыковка, Мирской проезд, д. 7, (далее – МКД), Администрацией городского округа Балашиха посредством размещения на информационных стендах подъездов МКД доведена информация о проведении 07.11.2023г. открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления данным МКД, по итогам которого право на заключение договора управления получила ООО «УК «ПЕНТА» (ИНН: 7720363240, лицензия № 1867), как единственный претендент, признанный участником конкурса.

Ранее никакой информации о проведении открытого конкурса организатор конкурса (Администрация городского округа Балашиха) в нарушение п. 40 Постановления Правительства РФ от 6 февраля 2006 г. N 75 "О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом" в адрес собственников помещений не направлял, на информационных стендах или иных общедоступных

местах МКД не размещал, в адрес известной Администрации городского округа Балашиха управляющей организации данного МКД ООО «УК «ОТКРЫТИЕ» сообщений не направлялось, на официальном сайте Администрации данная информация также отсутствует.

Основания проведения открытого конкурса указаны п. 4 ст. 161 Жилищного кодекса РФ и п. 3 Постановления Правительства РФ от 6 февраля 2006 г. N 75. **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.**

Порядок назначения открытого конкурса указаны в п.4 и 5 ст. 200 Жилищного кодекса, а именно: в течение пятнадцати дней со дня получения уведомления от органа государственного жилищного надзора об исключении сведений о многоквартирном доме из реестра лицензий субъекта Российской Федерации, о прекращении действия лицензии, о ее аннулировании, об истечении срока действия лицензии, если такой срок не продлен в порядке, установленном частью 4 статьи 192 настоящего Кодекса, **орган местного самоуправления созывает общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме для решения вопроса о выборе способа управления таким домом; в случае, если решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, проведенного в соответствии с требованиями части 4 настоящей статьи, о выборе способа управления таким домом не принято или не реализовано, либо общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, проведение которого орган местного самоуправления обязан инициировать в соответствии с частью 4 настоящей статьи, не проведено или не имело кворума, орган местного самоуправления в течение трех дней со дня проведения данного общего собрания или по истечении указанного в части 4 настоящей статьи срока обязан объявить о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации и провести этот конкурс в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, в соответствии с частью 4 статьи 161 настоящего Кодекса в течение одного месяца со дня объявления о проведении этого конкурса.**

Администрация городского округа Балашиха не проводило общее собрание собственников помещений МКД по основаниям п. 4 ст. 200 Жилищного кодекса РФ, не уведомляло собственников помещений о его проведении, не направляла жителям бюллетени для голосования, не доводило итогов голосования собственникам жилых помещений, не осуществляло действий инициатора, предусмотренных ст. 44-48 Жилищного кодекса РФ по организации и проведению общего собрания собственников помещений в МКД.

В период с момента утраты лицензии (решение Главного управления Московской области «Государственная жилищная инспекция» от 29.06.2023) непризнанной собственниками помещений данного МКД, но навязанной Государственной жилищной инспекцией управляющей организации ООО «ОНЛАЙН ГРУПП» (ИНН:7723382379 до момента проведения открытого конкурса срока (6 месяцев), предусмотренного п. 4 ст. 161 Жилищного кодекса РФ, не прошло.

Администрацией городского округа Балашиха не соблюден порядок действий, утвержденный Жилищным кодексом РФ, как процедура, предшествующая назначению открытого конкурса проводимого в порядке п. 4 ст. 161 Жилищного кодекса РФ.

Кроме того, способ управления данным МКД был выбран собственниками помещений в МКД, решение о выборе способа управления этим домом было реализовано на законно проведенном общем собрании (протокол Общего собрания собственников № 6 от 07 ноября 2020г.),

выбран способ управления МКД - управляющей организацией ООО «УК «ОТКРЫТИЕ» (ИНН: 5032308894). В период с 01.12.2020г. по текущий момент все функции управления данным домом осуществляло и осуществляет ООО «УК «ОТКРЫТИЕ», в том числе до настоящего времени производит все расчеты с поставщиками услуг, подрядными организациями по договорам содержания общего имущества многоквартирного дома по адресу: Московская область, г. Балашиха, мкр. Салтыковка, Мирской проезд, д. 7, несет затраты на содержание МКД в соответствии с требованиями п. 1 ст. 161 Жилищного кодекса РФ, исполняет все заявки Администрации городского округа Балашиха, предоставляет отчеты в Администрацию городского округа Балашиха, паспорт готовности МКД к эксплуатации в осенне-зимний период от 01.09.2023г. и прочие документы.

Однако, Главное управление Московской области «Государственная жилищная инспекция Московской области» своим решением от 28.09.2022г. внесло изменения в реестр лицензий Московской области в части отнесения данного дома под управление с 01.10.2022г. ООО «ОНЛАЙН ГРУПП» (ИНН: 7723382379). Это было сделано в обход волеизъявления собственников данного МКД, по фальсифицированным документам общего собрания собственников, без уведомления собственников о проведении какого-либо собрания, с нарушением порядка принятия документов Государственной жилищной инспекцией Московской области (сроков подачи заявления о включении в реестр лицензий и требований, предъявляемым Приказом Минстроя России от 25.12.2015 N 938/пр к комплектности документов). **Фактически был осуществлен рейдерский захват управления МКД.**

В период с 01.10.2022г. по настоящее время ООО «ОНЛАЙН ГРУПП» не осуществляло функций управления данным домом, только выставляло счета собственникам за те услуги, которые оно фактически не оказывало.

В соответствии с судебной практикой (Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 30.06.2021г. по делу № А60-15785/2020, Постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 01.12.2022г. по делу № А55-34327/2021) отсутствие по той или иной причине в реестре лицензий информации о лицензиате как управляющей организации МКД при заключенном и действующем договоре управления МКД считается законным способом управления многоквартирным домом. **ООО «УК «ОТКРЫТИЕ» в период с 01.10.2022г. по настоящий момент исполняло свои обязательства перед собственниками на основании договора об управлении МКД от 01.12.2020г. №1 и ежемесячных актов выполненных работ к данному договору, на основании чего собственникам жилого дома ежемесячно выставались платежные документы, которые оплачивались последними;**

Собственники жилых помещений (в лице председателя Совета МКД, собственника квартиры № 249 в данном доме, Осиповой М.В.), не согласившись с решением Главного управления Московской области «Государственная жилищная инспекция Московской области» от 28.09.2022г. об отнесении их МКД под управление ООО «ОНЛАЙН ГРУПП», 30.09.2022г. обратились в Бабушкинский районный суд г. Москвы с иском о признании решений общего собрания собственников, приведших к управлению данным МКД ООО «ОНЛАЙН ГРУПП» недействительным, дело № 02-1551/2023. Суд удовлетворил заявленные и обоснованные требования Истца. Решение по данному делу вынесено 19.09.2023, вступило в законную силу 24.10.2023 (до момента вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе по отбору управляющей организации для управления МКД по извещению №22000135560000000012, лот №1), получена Заявителем копия решения Суда с отметкой о вступлении в законную силу по независимым от него причинам только 13.11.2023г.

На основании данного решения Главное управление Московской области «Государственная жилищная инспекция Московской области» восстановило бы в реестре лицензий Московской области ООО «УК «ОТКРЫТИЕ» как управляющую организацию данного МКД.

Администрация городского округа Балашиха на протяжении всего периода, начиная с 01.10.2022г. по текущий момент, знала о том, что обслуживание данного МКД осуществляет ООО «УК «ОТКРЫТИЕ», что способ управления данным домом выбран собственниками, решение о выборе способа управления этим домом реализовано (признавала данный факт) и что собственники помещений обжалуют в судебном порядке навязанную им, в обход их волеизъявления, управляющую организацию ООО «ОНЛАЙН ГРУПП».

На основании изложенного, у Администрации городского округа Балашиха не было законных оснований для организации открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления МКД по извещению №2200013556000000012, лот №1, а также не была соблюдена процедура, предшествующая назначению открытого конкурса.

Кроме того, собственники МКД пытались восстановить ООО «УК «ОТКРЫТИЕ» в реестре лицензий Московской области в качестве управляющей организации своего МКД, в период 08.04.2023г. по 18.04.2023г. проводилось общее собрание собственников помещений МКД, решения которого были оформлены Протоколом Общего собрания № 1/04/23 от 19.04.2023г.

03.05.2023г. ООО «УК «ОТКРЫТИЕ» обратилось с заявлением о включении его в реестр лицензий Московской области как управляющей организации МКД по адресу: Московская область, г. Балашиха, Мирской проезд, д. 7 и полным комплектом документов, предусмотренным Приказом Минстроя России от 25.12.2015 N 938/пр, в адрес Главного управления Московской области «Государственная жилищная инспекция Московской области», при этом разместив всю необходимую информацию и документы на сайте «ГИС ЖКХ».

05.06.2023 по формальным признакам Главное управление Московской области «Государственная жилищная инспекция Московской области» отказало ООО «УК «ОТКРЫТИЕ» во внесении его в реестр лицензий Московской области. Таким образом, собственникам помещений МКД второй раз не дали отразить выбранный и реализованный способ управления своим МКД в реестре лицензий Московской области.

В соответствии с п. 2 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ (ред. от 10.07.2023) "О защите конкуренции" действия организатора торгов могут быть обжалованы в антимонопольный орган лицами, подавшими заявки на участие в торгах, а в случае, если такое обжалование связано с нарушением установленных нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах, также иным лицом (заявителем), права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов.

Действиями Администрации городского округа Балашиха по организации и проведению открытого конкурса по извещению № 2200013556000000012, лот №1, нарушены права и законные интересы ООО «УК «ОТКРЫТИЕ» (ИНН: 5032308894), как управляющей организации МКД. ООО «УК «ОТКРЫТИЕ» очередной раз пытаются незаконно отстранить от управления МКД в обход волеизъявления собственников МКД.

Что касается самой процедуры проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления данным МКД (по извещению №2200013556000000012, лот №1), то здесь также присутствуют нарушения со стороны Организатора, а именно в нарушении требований п. 40 Постановления Правительства РФ от 6 февраля 2006 г. N 75 "О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом": организатор конкурса не уведомил собственников помещений в МКД о дате проведения конкурса ни путем размещения сообщения в местах, удобных для ознакомления собственниками помещений в многоквартирном доме, - на досках объявлений, размещенных во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, ни путем размещения сообщения о проведении конкурса на официальном сайте Администрации городского округа Балашиха. Собственники

жилых помещений МКД узнали о проведенном открытом конкурсе только 10.11.2023 из сообщения Администрации городского округа Балашиха о том, что 07.11.2023г. подведены итоги открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления данным домом и избрана управляющая организация для управления МКД ООО «УК «ПЕНТА». ООО «УК «ОТКРЫТИЕ» узнало данную информацию от собственников МКД.

ООО «УК «ОТКРЫТИЕ» полагает, что факты, изложенные в настоящем заявлении, однозначным образом свидетельствуют о:

- нарушении организатором конкурса порядка назначения и проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, предусмотренного Жилищным кодексом РФ, Постановлением Правительства РФ №75 от 06.02.2006 г.,

- о препятствовании Администрацией городского округа Балашиха законной и обоснованной предпринимательской деятельности ООО «УК «ОТКРЫТИЕ» по управлению многоквартирными домами, а именно препятствование включению в реестр лицензий Московской области законно избранной собственниками помещений МКД и исполняющей обязанности управляющей организации МКД с 2020г.

На основании изложенного и руководствуясь нормами Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденных постановлением Правительства РФ №75 от 06.02.2006 г., номами ЖК РФ и Федерального закона от 26.07.2006 г. №135-ФЗ «О защите конкуренции»,

ПРОШУ:

1. Признать жалобу ООО «УК «ОТКРЫТИЕ» на действия Администрации городского округа Балашиха Московской области при назначении и проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по адресу: ЛОТ № 1 – Московская область, г. Балашиха, мкр. Салтыковка, Мирской проезд, д. 7 (извещение №22000135560000000012), обоснованной.
2. Провести проверку соблюдения антимонопольного законодательства Администрацией городского округа Балашиха при назначении и проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (извещение №22000135560000000012);
3. Возбудить дело о нарушении антимонопольного законодательства в отношении Администрации городского округа Балашиха Московской области по признакам нарушения ч. 1 ст. 15 Федерального закона от 26.07.2006 г. №135-ФЗ «О защите конкуренции»;
4. Признать решение Администрации Одинцовского городского округа Московской области о назначении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом незаконным (извещение № №22000135560000000012).
5. Выдать Администрации городского округа Балашиха Московской области предписание об аннулировании открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (извещение № №22000135560000000012).

Приложения:

1. Копия нотариальной доверенности и.о. генерального директора – 1 экз.;
2. Копия приказа о временно исполняющем обязанности генерального директора – 1 экз.;
3. Копия решения по делу № 02-1551/2023 (с отметкой о вступлении в законную силу) – 01 экз.;
4. Копия заявления ООО «УК «ОТКРЫТИЕ» в Госжилинспекцию о внесении изменений в реестр лицензий МО на основании решения по делу № 02-1551/2023 – 1 экз.;
5. Документы, распечатанные с сайта <https://torgi.gov.ru> о проведении открытого конкурса по извещению №22000135560000000012, лот № 1 – 3 экз.

6. Копия уведомления собственников о результатах открытого конкурса по отбору управляющей организации – 1 экз.;
7. Фотография информации с ГИС ЖКХ о прекращении лицензии ООО «ОНЛАЙН ГРУПП» - 1 экз.;
8. Копия протокола общего собрания № 1/04/23 от 19.04.2023г. – 1 экз.;
9. Переписка с Госжилинспекцией МО по вопросу включения ООО «УК «ОТКРЫТИЕ» в реестр лицензий МО на основании протокола общего собрания № 1/04/23 от 19.04.2023г. – 1 экз.;
10. Копия договора об управлении МКД УО ООО «УК «ОТКРЫТИЕ» от 01.12.2020г. – 1 экз.;
11. Копия выписки с сайта ГИС ЖКХ, подтверждающая, что до ООО «ОНЛАЙН ГРУПП» в реестре лицензий было ООО «УК «ОТКРЫТИЕ» как УО данного дома – 1 экз.;
12. Копии актов выполненных работ по договору об управлении МКД УО ООО «УК «ОТКРЫТИЕ» от 01.12.2020г. № 1 - ___ экз.;
13. Копия паспорта готовности МКД № 7 по Мирскому проезду к эксплуатации в осенне-зимний период от 01.09.2023г.
14. Копия лицензии № 1794 от 09.09.2019г. ООО «УК «ОТКРЫТИЕ» – 1 экз.;
15. Договоры и доп.соглашения ООО «УК «ОТКРЫТИЕ» с подрядчиками и поставщиками коммунальных ресурсов для обслуживания МКД № 7 по Мирскому проезду – 7 экз.;
16. Копии документов, подтверждающих расчеты по ремонтным работам лифтов МКД № 7 – 9 экз.;
17. Платежный документ, выставляемый ООО «УК «ОТКРЫТИЕ» собственникам квартир МКД № 7 по Мирскому проезду (образец) – 1 экз.;
18. Выписка по расчетному счету банка «Тинькофф» ООО «УК «ОТКРЫТИЕ» (выборочная), подтверждающая оплаты жителями МКД по Мирскому, 7, квитанций ООО «УК «ОТКРЫТИЕ» в период нахождения ООО «ОНЛАЙН ГРУПП» в реестре лицензий МО – 40 листов;
19. Копии платежных поручений об оплате ООО «УК «ОТКРЫТИЕ» услуг поставщиков, подрядчиков – 82 листа.

С уважением,

**И.о. генерального директора
ООО «УК «ОТКРЫТИЕ»**