



ООО «Надежда»

143006, Россия, Московская область, г. Одинцово,
ул. Белорусская, дом № 3, помещение № 2
Телефон: 8-495-374-58-27
e-mail: info-nadezhda@mail.ru
www.nadezhda.ru

ОГРН 1145032010496

ИНН 5032287186

КПП 503201001

Исх. № 431
От «03 ноября» 2017 г.

Московское областное УФАС
Рег. номер 20288/17
зарегистрирован 08.11.2017



В управление Федеральной антимонопольной
службы по Московской области
Куда: Адрес: 123423, г. Москва, Карамышевская наб. д. 44
Телефон/ факс 8(499)755-23-23 доб.050-233
Факс: 8 (499)755-23-23 доб..

Организатор торгов: Администрация городского поселения
Одинцово Одинцовского муниципального
района Московской области.

Адрес организатора конкурса: 143000, Московская
Область, Одинцовский район, г. Одинцово, ул.
Маршала Жукова, д 29, телефон: (495)597-82-96,
Адрес электронной почты:odin.torgi@mail.ru
Контактное лицо:

Заявитель: Общество с ограниченной ответственностью
« Надежда»

Место нахождения: российская Федерация,
143 006 ,Московская область, Одинцовский район., г. Одинцово,
ул.Белорусская дом № 3, помещение № 2,
Телефон : 8-495-374-58-27

Контактное лицо:
Тел.

ЖАЛОБА
на незаконные действия Администрации городского поселения
Одинцово
Одинцовского муниципального района Московской области при
проведении
открытого конкурса по отбору управляющей организации

Администрацией городского поселения Одинцово Одинцовского
муниципального района Московской области (далее – Организатор
Конкурса) на официальном сайте Российской Федерации для размещения

информации о размещении заказов (www.torgi.gov.ru) опубликовано извещение № 090817/3301671/01, о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: Московская область, Одинцовский район, г. Одинцово, ул. Маковского, д. 26.

Порядок проведения конкурсов определен Постановлением Правительства РФ от 6 февраля 2006г. № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» (Далее - правила).

ДОВОДЫ ЖАЛОБЫ:

В многоквартирном доме №26 по ул.Маковского, г.Одинцово собственниками было проведено общее собрание, оформленное протоколом №1 от 05.08.2017г. По результатам собрания ООО «НАДЕЖДА» выбрана управляющей компанией. Документы по собранию были направлены в ГЖИ МО для проверки и внесения информации в реестр лицензий. 05 сентября 2017г. был получен ответ (исх.№08Исх-14156/Б) с информацией о внесении дома №26 по ул.Маковского, г.Одинцово в реестр лицензий под управлением ООО «НАДЕЖДА».

08 августа 2017 года организатором торгов –Администрацией городского поселения Одинцово Одинцовского района Московской области на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов - www.torgi.gov.ru, была размещена информация (извещение, конкурсная документация) о проведении открытого Конкурса на право заключения договора управления многоквартирным домом по адресу: Московская область, Одинцовский район, г. Одинцово, ул. Маковского, дом №26 (извещение№090817/3301671/01).

В результате поданной жалобы в УФАС по Московской области от 12 сентября 2017 года по предписанию антимонопольного органа № 13916 от 22.09.2017 года проведение конкурса приостановлено до вынесения решения по жалобе.

Порядок проведения Конкурса 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 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» (далее по тексту - Правила № 75).

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

Необходимость проведения Конкурса определяется наличием решения правообладателей помещений в многоквартирном доме о выборе способа управления многоквартирным домом и реализацией этого решения.

В силу ч. 39 Правил N 75, 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.

Волеизъявление правообладателей помещений в многоквартирном доме является преимущественным правом на определение судьбы своего имущества. При этом обязанность органов местного самоуправления по отбору управляющей организации играет компенсаторную роль в случае, когда правообладатели не имеют намерений самостоятельно определить порядок управления.

Нормы действующего жилищного законодательства закрепляют приоритет волеизъявления обладателей прав на помещения в многоквартирном доме при решении вопроса о выборе способа управления многоквартирным домом и его реализации. При этом для отказа от проведения Конкурса достаточно любого из предусмотренных проявлений со стороны правообладателей.

С 03 июня по 30 июля 2017 года правообладателями помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: Московская область, Одинцовский район, г. Одинцово, ул. Маковского, дом № 26 проведено общее собрание собственников помещений многоквартирного дома (далее по тексту – МКД) принято решение о выборе способа управления МКД управляющей организацией и в качестве управляющей организации выбрана ООО «Надежда». Решения общего собрания оформлены протоколом № 1 от 05 августа 2017 года.

Указанное решение собственников реализовано путем заключения договора управления многоквартирным домом.

Правообладатели помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу Московская область, Одинцовский район, г. Одинцово, ул. Маковского, дом № 26, принявшие участие в решении и реализации выбора способа управления, являются участниками долевого строительства, получившие по актам приема-передачи помещения (квартиры) от Застройщика и собственниками данного дома.

Участие в собрании лиц, являющихся титульными владельцами помещений на основании договоров долевого участия в строительстве и актов приема-передачи, но не зарегистрировавших свое право собственности на дату проведения собрания, не может служить основанием для признания оспариваемых решений общего собрания недействительными, так как было проведено именно собрание дольщиков помещений в доме по вопросам, которые касаются прав и интересов как собственников помещений, так и правообладателей-дольщиков (будущих собственников), в сфере управления многоквартирным жилым домом, несения расходов по содержанию общего имущества в таком доме, так как в силу статьи 153 Жилищного кодекса Российской Федерации обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги возникает у собственника жилого помещения - с момента возникновения права собственности на жилое помещение, а у лица,

принявшего от застройщика после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, - с момента такой передачи. Государственная регистрация права собственности является правом, а не обязанностью владельца имущества.

Согласно действующему законодательству, когда имеется разрыв во времени между фактическим получением квартиры дольщиками и оформлением ими права собственности на свои квартиры, статьей 161 Жилищного кодекса Российской Федерации не запрещено проведение дольщиками общего собрания по поводу выбора способа управления многоквартирным домом, так как дольщики - это будущие собственники квартир.

Таким образом, вышеприведенные нормы действующего жилищного законодательства закрепляют приоритет волеизъявления собственника при решении вопроса о выборе способа управления. Обязанность органов местного самоуправления по отбору управляющей организации возникает в случае, когда собственники не имеют намерений самостоятельно определять порядок управления многоквартирным домом. 12.09.2017г. ООО «НАДЕЖДА» направлено уведомление в адрес организатора конкурса (вх. №4917-юр и №4918-юр от 12.09.2017г.).

28.09.2017г. Организатор Конкурса письмом № 2.11/4917/2, подписанным членами Конкурсной комиссии, предлагает ООО «Надежда» для отмены конкурса, предоставить необходимые документы, подтверждающие выбор собственниками способа управления и его реализацию (заключение договоров с собственниками, а так же заключение договоров с ресурсоснабжающими организациями).

19 октября 2017 года ООО «Надежда» направлено в адрес организатора конкурса уведомление о необходимости отмены конкурса в связи с тем, что правообладателями помещений многоквартирного дома № 26 по улице Маковского г. Одинцово Одинцовского района Московской области выбран и реализован способ управления данным домом. К данному уведомлению в приложении были представлены: копия протокола общего собрания от 05.08.2017 года, копия договора управления многоквартирным домом, реестр собственников, подписавших договор управления.

Однако, несмотря на направленное уведомление, 25 октября 2017 года организатором конкурса вновь размещено измененное извещение в редакции № 2 о проведении указанного конкурса с перенесенными сроками его проведения.

Принятое правообладателями решение о выборе и реализации способа управления многоквартирным домом, расположенного по адресу: г. Одинцово Одинцовского района Московской области, ул. Маковского, дом № 26 в установленном законом порядке не оспорено и не признано недействительным, соответственно, является обязательным для исполнения.

Кроме того, в соответствии с пунктом 50 Правил № 75 Организатор конкурса по собственной инициативе или в соответствии с запросом заинтересованного лица вправе внести изменения в конкурсную документацию не позднее, чем за 15 дней до даты окончания срока подачи заявок на участие в конкурсе. Извещение в редакции № 2 размещено на сайте менее, чем за 15 дней до вскрытия конвертов с заявками, то есть с нарушением сроков размещения.

Пунктом 40 Правил 75 предусмотрено, что, не позднее чем за 25 дней до даты начала процедуры вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе организатор конкурса обязан уведомить о дате проведения конкурса:

а) всех собственников помещений в МКД путем размещения сообщения в местах, удобных для ознакомления собственниками помещений в МКД, на досках объявлений, размещенных во всех подъездах МКД или в пределах земельного участка, на котором расположен МКД;

б) всех лиц, принявших от застройщика (лица, обеспечивающего строительство МКД) после выдачи ему разрешения на ввод МКД в эксплуатацию помещения в этом доме по передаточному акту или иному документу о передаче (далее - лица, принявшие помещения), в случае, указанном в части 13 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, путем размещения сообщения в местах, удобных для ознакомления лицами, принявшими помещения, - на досках объявлений, размещенных во всех подъездах МКД или в пределах земельного участка, на котором расположен МКД, а также путем размещения сообщения о проведении конкурса на официальном сайте.

Указанная обязанность также не выполнена организатором конкурса и является нарушением прав собственников помещений МКД и процедуры проведения конкурса.

Таким образом:

1. Организатор торгов – Администрацией городского поселения Одинцово Одинцовского района Московской области в нарушение пункта 39 Правил №75, не отказался от проведения Конкурса по извещению №090817/3301671/01;

2. Организатором торгов – Администрацией городского поселения Одинцово Одинцовского района Московской области при проведении Конкурса по извещению №090817/3301671/01, в нарушении пункта 40 Правил № 75, не выполнена обязанность извещения собственников о проведении данного Конкурса.

На основании изложенного,

ПРОШУ:

1. Вынести решение о выдаче предписания организатору торгов - Администрации городского поселения Одинцово Одинцовского района Московской области о приостановлении конкурса на право заключения договора управления МКД по адресу: Московская область, Одинцовский

- район, г. Одинцово, ул. Маковского, дом № 26 по извещению №090817/3301671/01 до вынесения решения по настоящей жалобе;
2. Признать организатора торгов - Администрацию городского поселения Одинцово Одинцовского района Московской области нарушившим пункты 39 и 40 Правил № 75, при организации и проведения открытого Конкурса по отбору управляющей организации на право заключения договора управления МКД, расположенным по адресу: Московская область, Одинцовский район, г. Одинцово, ул. Маковского, дом № 26 по извещению №090817/3301671/01;
 3. Выдать организатору торгов - Администрации городского поселения Одинцово Одинцовского района Московской области предписание о совершении действий, в соответствии с требованиями пунктов 39 Правил № 75, при организации и проведении открытого Конкурса по отбору управляющей организации на право заключения договора управления МКД, расположенным по адресу: Московская область, Одинцовский район, г. Одинцово, ул. Маковского, дом № 26 по извещению №090817/3301671/01;
 4. Выдать организатору торгов - организатору торгов - Администрации городского поселения Одинцово Одинцовского района Московской области предписание об аннулировании протокола № 6/1/2017 от 13.09.2017 года вскрытия конвертов с заявками на участие в открытом Конкурсе по извещению № 090817/3301671/01.

Приложение: (прилагаемые документы)

1. Копия протокола № 1 от 05 августа 2017 года внеочередного общего собрания собственников помещений МКД № 26, 26а, расположенного по адресу: Московская область. г. Одинцово, ул. Маковского. Проводимого в форме очно-заочного голосования. - 1 экз. на 5 л.
2. Письмо № 08 исх – 14156/ Б Заместителя руководителя ГУ Московской области « ГЖИ Московской области» - 1 экз. на 1 л.
3. Письмо № 08 Исх.-17290/В Заместителя руководителя ГУ Московской области « ГЖИ Московской области» - 1 экз. на 2 л.
4. Уведомление собственника нежилого помещения по адресу ул. Маковского, д. 26 от 08.09.2017г, направленного в администрацию городского поселения Одинцово Одинцовского муниципального района Московской области . - 1 экз. на 1 л.
5. Письмо Председателя Конкурсной комиссии Администрации городского поселения Одинцово Одинцовского Муниципального района Московской области. № 2.11/4917/1 от 28.09.2017 г. - 1 экз. на 1 л.