

Общество
с ограниченной ответственностью
«Управляющая компания «Наше время»
(ООО «УК «Наше время»)
141551, Московская область,
Солнечногорский район, РП Андреевка,
улица Староандреевская, дом 43 корп. 1,
пом. 028А
E-mail: uk.nashevremya@mail.ru
ОГРН 1165044051920
ИНН/КПП 5044098578/ 504401001

«17» июля 2018 г. № 03-1207/18
на № _____ от « ____ » _____ 2018 г.

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

Организатор торгов: Администрация городского
поселения Кубинка Одинцовского муниципального района
Московской области
Адрес места нахождения, почтовый адрес: 143070,
Московская область, Одинцовский район, г. Кубинка,
Наро-Фоминское шоссе, д.4
Контактный телефон: 8-498-715-82-30

Заявитель: Общество с ограниченной ответственностью
«Управляющая компания «Наше время» (ООО «УК «Наше
время»)
ИНН/КПП 5044098578/ 504401001, ОГРН 1165044051920
Адрес места нахождения: 141551, Московская обл. РП
Андреевка, р-н Солнечногорский, улица Староандреевская,
дом 43 к 1, п 028А
Почтовый адрес: 143070, Московская область,
Одинцовский район, г.Кубинка, городок Кубинка-8, стр. 26
Адрес электронной почты: uk.nashevremya@mail.ru,
Номер контактного телефона: 8 (926) 760-13-79
Номер факса: факс отсутствует

Указание на обжалуемые торги: открытый конкурс на право
заключения договора управления многоквартирными домами,
расположенными в городском поселении Кубинка
Одинцовского муниципального района Московской области,
по адресам: Московская область, Одинцовский район, г.
Кубинка, ул. городок Кубинка-8, дома №№ 2,
3,4,6,7,9,10,11,12,13,14,15,16, д. Полушкино, д.1, корп.1
извещение о проведении торгов размещено на сайте
www.torgi.gov.ru за №120218/0233224/01 (лот №1, 2, 3, 4, 5, 6)

Адрес сайта, на котором размещена информация об
обжалуемых торгах: www.torgi.gov.ru

Указание на обжалуемые действия организатора торгов,
конкурсной комиссии:
Соблюдение ст.18.1. Федерального закона РФ от 26.07.2006 г.
№135-ФЗ «О защите конкуренции», а именно – нарушение
«Правил проведения органом местного самоуправления
открытого конкурса по отбору управляющей организации для
управления многоквартирными домом», утвержденных
Постановлением Правительства Российской Федерации от
06.02.2006 г. №75 «О порядке проведения органом местного
самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей
организации для управления многоквартирным домом» (далее
– Правила).

Жалоба

12 февраля 2018 года организатором торгов - Администрацией городского поселения Кубинка Одинцовского муниципального района Московской области, на электронной площадке в сети Интернет по адресу: <https://torgi.gov.ru>, было размещено извещение о проведении конкурса по

отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными в городском поселении Кубинка Одинцовского муниципального района Московской области, по адресам: Московская область, Одинцовский район, г. Кубинка, ул. городок Кубинка-8, дома №№ 2, 3, 4, 6, 7, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, д. Полушкино, д. 1, корп. 1.

Основанием для проведения конкурса явилось предписание Главного управления Государственной жилищной инспекции Московской области о признании незаконным управления предыдущей управляющей организацией (ООО «ГУ ЖФ») и необходимости проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации (письмо от 01.08.2017 №08ТГ-50134 приложено).

Постановлением Администрации городского поселения Кубинка Одинцовского муниципального района Московской области (далее – Администрация, организатор торгов) от 12.02.2018 №37 «О проведении открытого конкурса и утверждении конкурсной документации об открытом конкурсе по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными в городском поселении Кубинка Одинцовского муниципального района Московской области» было поставлено провести открытый конкурс **22.03.2018г.**

В связи с многочисленными жалобами участников открытого конкурса в Управление федеральной антимонопольной службы по Московской области, протоколы рассмотрения заявок участников торгов от 20.03.2018 были аннулированы, организатору торгов было предписано рассмотреть заявки заново (предписание Московского областного УФАС России от 28.03.2018 №6923 приложено). Новое рассмотрение заявок, в соответствии с уведомлением организатора торгов от 17.04.2018 №559 (приложено), было перенесено на 20.04.2018.

Однако до указанной даты, то есть даты проведения открытого конкурса, собственниками МКД №6 в адрес управляющей организации – ООО «УК «Наше время» был предоставлен Протокол общего собрания №4-11/2017 от 18.11.2017., после подписания договора управления (договор управления был заключен **21.03.2018.**), организатор торгов был уведомлен о состоявшемся собрании и выборе способа управления собственниками МКД №6. Это подтверждается письмом в адрес Администрации (письмо от **29.03.2018** №29.2-03/18 и ответа Администрации (письмо от 03.04.2018 №453). При этом в ответе Администрации не было указано на необходимость предоставления документов и приостановку проведения конкурса до момента выяснения наличия обстоятельств, препятствующих проведению конкурса.

Одновременно с организатором торгов, о выборе способа управления собственниками дома №6, было также уведомлено Главное управление Государственной жилищной инспекции Московской области (ГУ ГЖИ МО).

Таким образом, на дату повторного рассмотрения заявок участников конкурса организатор торгов, а также государственный орган, по предписанию которого и проводился открытый конкурс, были уведомлены о том, что в отношении одного из МКД выбран и реализован способ управления.

ООО «УК «Наше время» в установленном порядке в адрес (ГУ ГЖИ МО) были предоставлены все необходимые документы 02 апреля 2018г. После рассмотрения документов ГУ ГЖИ МО было принято решение о внесении в реестр лицензий Московской области сведений об управлении ООО «УК «Наше время» МКД №6 (письмо от 03.05.2018 исх.№6665/К).

Считаем действия организатора торгов по проведению конкурса в отношении многоквартирного дома №6 незаконными и подлежащими отмене в связи со следующим:

1. Пунктом 39 Правил проведения конкурса N 75 (Постановление Правительства РФ от 06.02.2006 N 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом») предусмотрено, что конкурс не проводится 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.

В силу требований статьи 14 Жилищного кодекса Российской Федерации к полномочиям органов местного самоуправления в области жилищных отношений не относится оценка сведений

о правомочности решений собственников помещений в жилом доме и, с учетом требований главы 9.1 Гражданского кодекса РФ - Решения собраний.

У организатора торгов не было информации о недействительности общего собрания либо об оспаривании собственниками решения общего собрания, а также сведения о нарушении каких-либо прав собственников многоквартирного дома №6 решением данного собрания.

С учетом положений Жилищного кодекса Российской Федерации и Правил (Постановление Правительства РФ от 06.02.2006 N 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом») основной целью проведения конкурса по выбору управляющей организации является соблюдение прав собственников жилых помещений на благоприятные и безопасные условия проживания граждан.

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.

В указанном случае к моменту проведения открытого конкурса 20.04.2018 организатор торгов был уведомлен о том, что по МКД №6, включенному в лот N 5, собственниками жилых помещений указанного дома реализовано право выбора способа управления.

В силу пункта 1 статьи 449 и статьи 168 ГК РФ торги, проведенные с нарушением правил, установленных законом, могут быть признаны судом недействительными по иску заинтересованного лица. Признание торгов недействительными, влечет недействительность договора, заключенного с лицом, выигравшим торги. Согласно пункту 5 Правил №75 нарушение процедуры организации или проведения конкурса, предусмотренной Правилами №75, является основанием для признания судом недействительными результатов конкурса и договоров управления многоквартирным домом, заключенных по результатам такого конкурса.

Нормы действующего жилищного законодательства закрепляют приоритет волеизъявления обладателей прав на помещения в многоквартирном доме при решении вопроса о выборе способа управления многоквартирным домом; для отказа от проведения конкурса достаточно любого из предусмотренных проявлений инициативы со стороны правообладателей; при организации проведения конкурса Администрация г.Кубинка, как уполномоченный орган не организовал проверку для установления обстоятельств - приняты и реализованы ли решения о выборе способа управления этим многоквартирным домом с целью соблюдения установленной публичной процедуры по отбору управляющей компании соблюдения, а также прав и законных интересов собственников жилых помещений и управляющей организации, выбранной ими для управления многоквартирным домом. Проведение спорного конкурса и определение иной управляющей организации, влечет фактическую отмену решения собственников помещений, реализовавших свое право на определение способа управления, предоставленного им нормами жилищного законодательства.

2. Признание пункта 39 Правил N 75 недействующими в части, позволяющей не проводить конкурс по отбору управляющей организации в случае, если до дня его проведения собственники помещений в многоквартирном доме выбрали способ управления этим домом, но не реализовали принятое решение о выборе способа управления многоквартирным домом, то есть отказ от проведения открытого конкурса возможен, только если выбранный собственниками помещений способ управления многоквартирным домом реализован ими, что в соответствии с пунктом 3 Правил N 75 предполагает заключение договоров управления большинством собственников помещений в доме (Решением Верховного Суда Российской Федерации от 10.08.2009 N ГКПИ09-830) считаем не распространяющимся на вышеуказанную ситуацию, так как действующее жилищное законодательство претерпело существенные изменения с даты издания указанного решения Верховного суда.

В настоящее время вопрос действительности проведенного общего собрания собственников оценивает госжилинспекция по итогам проверки предоставленных документов – протокола общего собрания и приложений к нему (включая решения (бюллетени) собственников). После проверки госжилинспекция принимает решение либо о включении данных в реестр лицензий либо

об отказе от включения сведений. Только после этого управляющая организация имеет право приступить к выполнению функций управлений, а право собственников на выбор способа управления получает фактическую реализацию и наделяется правовой легитимностью состоявшийся выбор.

Кроме того указанным Решением Верховного суда давалась оценка положениям Постановления Правительства, в то время как в федеральном законе – Жилищном кодексе Российской Федерации, в пункте 4 статьи 161 указано, что:

«4. 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. ...»

Таким образом, в нормативно-правовом акте, имеющим большую юридическую силу, чем нормативно-правовой акт Правительства РФ, разграничено две ситуации, когда проводится открытый конкурс:

- собственниками не выбран способ управления
- принятое решение о выборе способа управления не реализовано

В указанном случае, способ управления был выбран и реализован, о чем была внесена соответствующая запись в реестр лицензий Московской области.

Однако на текущую дату, в реестр лицензий внесены изменения и МКД №6 исключен из лицензии ООО «УК «Наше время».

3. В соответствии с решением конкурсной комиссии по лотам №1-6 конкурс признан не состоявшимся.

Частью 5 статьи 18.1. Федерального закона РФ от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» определено, что в случае признания торгов несостоявшимися обжалование действий (бездействия) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии в антимонопольный орган в порядке, установленном настоящей статьей, допускается в течение трех месяцев со дня подведения итогов торгов либо в случае, если предусмотрено размещение результатов торгов на сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", со дня такого размещения (протокол конкурсной комиссии датируется 20.04.2018), а кроме того проведение конкурса было приостановлено до 11.05.2018 в связи с поступлением жалобы участника (Уведомление о поступлении жалобы и о приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу от 04.05.2018 №КИ/3930/18).

4. Кроме того при объединении в один лот нескольких объектов конкурса разница между стоимостью дополнительных работ и услуг в отношении каждого объекта конкурса, входящего в лот, не должна превышать 20 процентов (п.77 ППРФ № 75). Так стоимость дополнительных домов по Дому № 6 составила - 42 807,60 руб., а по дому № 12 – 71 676,00 руб., объединенных в один лот №5. При этом разница между стоимостью дополнительных работ по домам, объединенным в один лот № 5 составляет более 40%.

На основании вышеизложенного, прошу:

1. Признать незаконными действия организатора торгов (конкурсной комиссии) по проведению конкурса в отношении многоквартирного дома №6, расположенного по адресу: Московская область, Одинцовский район, г. Кубинка, ул. городок Кубинка-8

2. Признать протокол рассмотрения заявок на участие в открытом конкурсе №4 от 20.04.2018 незаконным в части рассмотрения заявок и определения победителя по лоту №5 и отменить протокол в указанной части.

2. Выдать организатору торгов обязательное для исполнения предписание об устранении выявленных нарушений.

Перечень прилагаемых к жалобе документов:

1. Письмо ГУ ГЖИ МО о включении в реестр от 03.05.2018 №08исх-6665/к на 1 л.
2. Решение о внесении изменений в реестр лицензий Московской области от 03.05.2018 №6597 на 1 л.
3. Протокол общего собрания от 18.11.2017 №4-11/2017 на 7 л.
4. Письмо на имя Курилова В.Д. от 01.08.2017 №08ТГ-50134 на 1 л.
5. Письмо в адрес администрации о принятии решения собственниками от 29.03.2018 №29.2.-03/2018 на 1 л.
6. Ответ Администрации от 03 апреля 2018г. №453 на 1л.

Генеральный директор

