**г. Москва 09 сентября 2013 г.**

**исх. № 964**

**В Управление Федеральной антимонопольной службы по г. Москве**

**ЖАЛОБА**

|  |
| --- |
| **на нарушение антимонопольного законодательства при проведении торгов Управой района Раменки города Москвы (ИНН 7729422116, ОГРН 1027729012563, место нахождения: 119607, г. Москва, Мичуринский пр-т, д. 31, корп. 5, телефон 8 (499) 739-19-41, контактное лицо Бондарь Вероника Евгеневна, эл.почта: ramenki@zao.ru).** |
|  |

Управой района Раменки города Москвы 07.08.2013 г. на интернет-сайте <http://www.torgi.gov.ru/index.html> было опубликовано извещение № 070813/2983016/02
о проведении торгов в форме открытого конкурса на право заключения договора управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: город Москва, улица Улофа Пальме, дом 1. Распечатка с интернет-сайта <http://www.torgi.gov.ru> прилагается.

Организатор торгов – Управа района Раменки города Москвы, что подтверждается извещением и прилагаемой к нему конкурсной документацией.

В то же время собственники жилого дома, расположенного по адресу: г. Москва,
ул. Улофа Пальме, д. 1 (далее – Многоквартирный дом), на момент размещения указанного извещения о проведении торгов уже реализовали свое право выбора способа управления данным многоквартирным домом, установленное п. 3 ст. 161 Жилищного кодекса РФ. Управляющей организацией выбран заявитель, ООО «Дельта-Клининг Групп», что подтверждается:

- Протоколом общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, проводимого в форме заочного голосования № 1 от 23.10.2012 г.;

- Договорами управления многоквартирным домом, заключенными на основании проекта, утвержденного общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме: № 1 от 28.11.2012 г., заключенным с ФГБУ «Управление по эксплуатации жилого фонда», а также договорами с иными собственниками;

- Уведомлением от 30.10.2012 г. ФГБУ «Управление по эксплуатации жилого фонда» Управления делами Президента Российской Федерации, владеющего 43,27% голосов на общем собрании собственников помещений.

При этом Решением Арбитражного суда города Москвы по делу № А40-140601/2012 уже дана оценка общему собранию собственников помещений в многоквартирном доме, оформленному Протоколом № 1 от 23.10.2012 г. как проведенному в соответствии с требованиями, установленными действующим законодательством Российской Федерации, судом отказано в удовлетворении исковых требований ранее действовавшего в указанном доме ТСЖ «Консул-15» о признании общего собрания несостоявшимся, а решения, указанного в Протоколе № 1 от 23.10.2012 г., недействительным. Указанное решение оставлено без изменения Постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда № 09АП-18575/2013 от 28.06.2013 г..

В рамках реализации решения об избрании собственниками помещений в многоквартирном доме способа управления данным домом был проведен ряд мероприятий (заключены договоры с поставщиками коммунальных услуг, осуществляется техническое обслуживание помещений, организована охрана, восстановление видеодомофона и т.д.).

Информация о том, что ООО «Дельта-Клининг Групп» является управляющей организацией и осуществляет деятельность по управлению многоквартирным домом, раскрыта в установленном порядке на основании Соглашения о взаимодействии между заявителем и Государственной жилищной инспекцией города Москвы от 25.07.2013 г., сведения размещены на интернет-сайте [www.dom.mos.ru](http://www.dom.mos.ru).

Несмотря на указанные обстоятельства, Управа района Раменки города Москвы в период действия договоров на управление многоквартирным домом, заключенного с заявителем, объявило указанные выше торги (извещение № 070813/2983016/02).

При этом Управа района Раменки города Москвы вообще не наделена правом проведения конкурса на управление домом, в котором функционирует управляющая организация, выбранная на основании решения общего собрания собственников помещений.

Согласно п. 4 ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации орган местного самоуправления проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации, **только в следующих случаях**:

- если в течение года до дня проведения конкурса собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления;

- если принятое решение о выборе способа управления не было реализовано;

- если до окончания срока действия договора управления, заключенного по результатам открытого конкурса, не выбран способ управления, или если принятое в таком случае решение о способе управления не было реализовано.

Но в рамках управления многоквартирным домом нет ни одного из перечисленных выше оснований для заключения договора с управляющей компанией путем проведения торгов органом местного самоуправления.

Таким образом нарушается приоритет волеизъявления собственника при решении вопроса о выборе способа управления, закрепленный нормами действующего жилищного законодательства. При том, что при проверке законности действий органа местного самоуправления по организации открытого конкурса по отбору управляющей организации на право заключения договоров управления многоквартирными домами, вообще не требуется установление законности соблюдения требований положений Жилищного кодекса Российской Федерации устанавливающих требования к проведению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (Постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 31.10.2012 г. по делу № А41-12336/12).

При организации указанного выше конкурса грубо нарушены права собственников помещений и заявителя, поскольку функционирование в одном доме двух управляющих компаний не допускается, заключение договора с победителем конкурса непосредственно влияет на права заявителя, приобретенные по Договору управления многоквартирным домом № 1 от 28.11.2012 г. (избрание еще одной управляющей компании будет создавать препятствия в реализации заявителем права осуществлять предпринимательскую деятельность по заключенным с собственниками договорам и получать вознаграждение за оказанные услуги (Постановление Федерального арбитражного суда Московского округа от 12.03.2012 г. по делу № А41-12336/12)). В свете предстоящего отопительного сезона любые двусмысленности, связанные с легитимностью и иными вопросами, затрагивающими функционирование управляющей компании, повлекут проблемы с исполнением договоров, заключенных ООО «Дельта-Клининг Групп» с поставщиками коммунальных услуг, что в свою очередь может повлечь повреждение и гибель общедомового имущества и имущества, принадлежащего собственникам помещений в данном доме на праве частной собственности. При том, что основным собственником является Российская Федерация (владеет 30 474,8 кв.м., приходящимися на квартиры, предоставляемые Депутатам Государственной Думы Российской Федерации в связи с исполнением ими своих полномочий).

В соответствии со ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

Акт проверки органом государственного контроля (надзора), органом муниципального контроля юридического лица, индивидуального предпринимателя
№ 3-1770 от 12.12.2012 г., содержащий предписание Управе района Раменки города Москвы провести конкурс по отбору управляющей компании, на который ссылается Управа, с одной стороны, прямо противоречит вступившему в законную силу решению Арбитражного суда города Москвы по делу № А40-140601/2012 (на момент организации конкурса имелось в распоряжении Управы), а с другой стороны – не является ненормативным актом и не содержит каких-либо властных, обязательных для исполнения предписаний, не устанавливает не изменяет и не прекращает права и обязанности каких-либо лиц, носит исключительно рекомендательный характер (Определение Арбитражного суда г. Москвы по делу № А40-501/2013 от 19.03.2013 г.).

Заявитель полагает, что при данных обстоятельствах действия Управы района Раменки города Москвы по организации открытого конкурса на право заключения договора управления многоквартирным домом (извещение о проведении торгов
№ 070813/2983016/02, размещенное на интернет-сайте <http://www.torgi.gov.ru>) осуществляются с нарушением действующего законодательства, в том числе - антимонопольного.

Установленный конкурсной документацией порядок определения управляющей компании (победителя конкурса) вводит дополнительное требование к лицам, желающим осуществлять управление многоквартирным домом. Указанное требование не только не предусмотрено, но и прямо противоречит ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерацией, которая называет волеизъявление собственников помещений единственным и достаточным основанием для заключения договора с управляющей компанией. Управой района Раменки города Москвы вводится дополнительное требование – прохождение процедуры конкурсного отбора, который не допускается (а уже назначенный конкурс подлежит отмене) при наличии решения собственников помещений. Таким образом, действия Управы района Раменки по проведению конкурса содержат нарушение, установленное подп. 3 п. 1 ст. 17 Федерального закона от 26.07.2006 г.
№ 135-ФЗ «О защите конкуренции».

На основании изложенного ООО «Дельта-Клининг Групп»

ПРОСИТ:

- разместить информацию о поступлении данной жалобы на сайте торгов (<http://www.torgi.gov.ru>);

- направить заявителю, организатору торгов (Управе района Раменки города Москвы), оператору электронной площадки уведомление о поступлении данной жалобы и о приостановлении торгов до ее рассмотрения по существу;

- по результатам рассмотрения данной жалобы направить организатору торгов (Управе района Раменки города Москвы) предписание об аннулировании торгов на право заключения договора управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: город Москва, улица Улофа Пальме, дом 1.

**Генеральный директор**

**ООО «Дельта-Клининг Групп» П.М. Юхвидин**