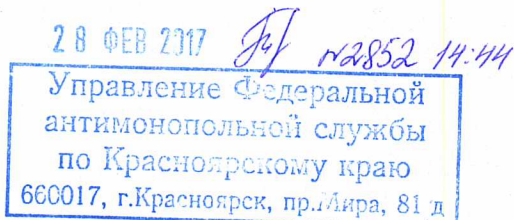


Заявитель: ООО УК «Авеню 24»,  
660132, г.Красноярск, ул.Сергея Лазо, д.6А, оф.206  
Конт.тел. 2400-279



Муниципальный орган: администрация Кировского  
района в городе Красноярске,  
адрес: 660025,г.Красноярск, ул.Академика Вавилова, д.56.

## ЖАЛОБА

### о признании распоряжения муниципального органа недействительным

В соответствии с Распоряжением Администрации Кировского района в городе Красноярске от 18.01.2017г. б/н «О проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» определено:

1. Провести открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Красноярск, ул. Апрельская, д. 1, в связи с разрешением на ввод в эксплуатацию от 30.12.2016 № 24-308-382014-2014.
2. Определить организатором конкурса администрацию Кировского района в городе Красноярске.
3. Утвердить конкурсную документацию согласно приложению к настоящему распоряжению.

19.01.2017г. организатором конкурса на сайте <http://torgi.gov.ru> было опубликовано извещение о проведении открытого конкурса по отбору юридического лица независимо от организационно-правовой формы, индивидуального предпринимателя для осуществления деятельности по управлению многоквартирным домом (управляющей организации), расположенным по адресу: г.Красноярск, ул.Апрельская, д.1.

Номер извещения: 190117/4610511/02, лот № 1.

Организатор торгов: Администрация Кировского района в городе Красноярске, адрес: 660025,г.Красноярск, ул.Академика Вавилова, д.56.

Дата начала подачи заявок: 20.01.2017

Дата окончания подачи заявок: 20.02.2017

Место и порядок подачи заявок на участие в конкурсе:

г. Красноярск, ул. Академика Вавилова, д. 56, каб.217, с 12:00 до 17:00, с перерывом на обед с 13:00 до 14:00, а 20.02.2017 с 09:00 до 10:00

Срок отказа от проведения торгов: 26.02.2017

Дата и время вскрытия конвертов: 20.02.2017 10:00

Место вскрытия конвертов: г. Красноярск, ул. Академика Вавилова, д. 56, малый зал, 3 этаж

Дата рассмотрения заявок: 21.02.2017

Место рассмотрения заявок: г. Красноярск, ул. Академика Вавилова, д. 56, малый зал, 3 этаж

Дата подведения итогов: 27.02.2017

Дата проведения конкурса: 27.02.2017

Место и время проведения конкурса: г. Красноярск, ул. Академика Вавилова, д. 56, малый зал, 3 этаж, в 12:00.

Согласно протокола вскрытия конвертов от 20.02.2017г., комиссией по проведению торгов установлено, что на момент вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе

поступила единственная заявка №1 Документы, представленные в закрытом конверте ООО УК «Авеню 24», на 50 (пятидесяти) листах.

Процедура рассмотрения заявок была назначена конкурсной комиссией на 21.02.2017г. в 10-00ч., которая в 10-00ч. была отложена в связи с отсутствием председателя конкурсной комиссии и фактически состоялась 21.02.2017г. в 14-00ч.

Согласно протокола рассмотрения заявок от 21.02.2017г. и на основании протокола от 20.02.2017г. вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, по адресу: город Красноярск, ул. Апрельская, дом №1 (Лот № 1) от 20.02.2017 № 1 конкурсная комиссия приняла решение:

1. Документы, представленные в заявке № 1 на 50 (пятидесяти) листах Обществом с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Авеню 24» соответствуют требованиям, указанным в Постановлении Правительства от 06.02.2006 №75;

2. Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Авеню 24» признается участником конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, по адресу: город Красноярск, ул. Апрельская, дом № 1.

В ходе процедуры рассмотрения заявок председателем комиссии было озвучено, что в адрес Администрации г.Красноярска поступил протокол общего собрания собственников помещений многоквартирного дома по ул.Апрельская, д.1 от 21.02.2017г., согласно которому собственниками был выбран способ управления многоквартирным домом – управляющая компания, в качестве управляющей компании было выбрано ООО УК «Комфорт-Сити».

При рассмотрении протокола общего собрания членами конкурсной комиссии было предложено предоставить инициатору проведения общего собрания собственников предоставить документы, являющиеся приложением к протоколу общего собрания собственников от 21.02.2017г., и подтверждающими наличие зарегистрированного права собственности у принявших участие в голосовании лиц на помещения в указанном доме, а также договор управления многоквартирным домом, заключенный между собственниками и ООО УК «Комфорт-Сити».

В связи с отсутствием документов, подтверждающих легитимность проведения общего собрания собственниками помещений (при наличии только одного протокола общего собрания от 21.02.2017г., подписанного тремя физическими лицами) председателем конкурсной комиссии было предложено решение о проведении конкурса либо об отказе от проведения конкурса принять после изучения дополнительных документов, предоставленных инициатором собрания, на заседании конкурсной комиссии, которое будет проведено 27.02.2017г. в 10-00ч.

Однако, Распоряжением от 22.02.2017г. № 116 администрация Кировского района в городе Красноярске «Об отказе от проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, по адресу: г. Красноярск, ул. Апрельская, д. 1» **приняло решение отказаться от проведения** открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по адресу: г. Красноярск, ул. Апрельская, д. 1 в связи с выбором собственниками помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Красноярск, ул. Апрельская, д. 1, способа управления многоквартирным домом и реализацией решения о выборе способа управления этим домом.

При принятии данного Распоряжения администрация руководствовалась ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, пунктом 39 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75, пунктом 4.3 Положения об администрации района в городе Красноярске, утвержденного распоряжением Главы города от 26.02.2007 № 46-р, на основании распоряжения руководителя администрации района от 30.12.2016 № 1157 «О создании постоянно действующей конкурсной комиссии по подготовке и проведению

открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом на территории Кировского района города Красноярска».

Считаем действия администрации Кировского района города Красноярска, выраженные в отказе от проведения конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по адресу: г. Красноярск, ул. Апрельская, д. 1 недействительными и нарушающими законные права и интересы заявителя в силу следующего.

Указанный конкурс проводился в соответствии с частью 13 статьи 161 Жилищного кодекса.

Порядок организации и проведения органом открытого конкурса устанавливают Правила проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденные Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75 (далее по тексту - Правила).

Согласно пункту 3 Правил конкурс проводится, в случае, если в установленном законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности порядке выдано разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

Разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома по ул.Апрельская. д.1 выдано 30.12.2016 № 24-308-382014-2014.

В соответствии с пунктом 39 Правил 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. Отказ от проведения конкурса по иным основаниям не допускается. Конкурс не должен проводиться только при условии, если собственники помещений в многоквартирном доме не только приняли, но и реализовали свое решение о выборе способа управления этим домом.

Решение о выборе способа управления многоквартирным домом считается не реализованным в случае не заключения договора с управляющей организацией собственниками помещений в данном доме, обладающими более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме или не заключения договора управления всеми собственниками помещений многоквартирного дома.

Документы, подтверждающие факт реализации решения собственников помещений многоквартирного дома по ул. Апрельская, д.1 о выборе способа управления, а именно договор управления, подписанный более 50% собственниками конкурсной комиссии предоставлен не был.

Более того, согласно сведениям, полученным 21.02.2017г. ООО УК «Авеню 24» в Россерестре по Красноярскому краю, в период с 19.01.2017г. по 21.02.2017г. отсутствуют зарегистрированные права на помещения, расположенные в доме по ул.Апрельская. д.1.

Вместе с тем, по смыслу ч.3 ст. 161 Жилищного кодекса РФ, полномочия по выбору способа управления многоквартирным домом возложены на собственников помещений, расположенных в многоквартирных домах, данный выбор должен быть сделан на общем собрании таковых. Выбор способа управления многоквартирным домом относится к компетенции общего собрания собственников помещений.

В соответствии со ст. 44 ЖК РФ общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является органом управления многоквартирным домом.

Вопросы, отнесенные к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, перечислены в п. 2 ст. 44 ЖК РФ.

Согласно п. 3 ст. 45 ЖК РФ общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники помещений в данном доме или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов.

В соответствии с п. 4 ст. 45 ЖК РФ собственник, по инициативе которого созывается общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, обязан сообщить собственникам помещений в данном доме о проведении такого собрания не позднее, чем за десять дней до даты его проведения. В указанный срок сообщение о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должно быть направлено каждому собственнику помещения в данном доме заказным письмом, если решением общего собрания собственников помещений в данном доме не предусмотрен иной способ направления этого сообщения в письменной форме, или вручено каждому собственнику помещения в данном доме под роспись, либо размещено в помещении данного дома, определенном таким решением и доступном для всех собственников помещений в данном доме.

В соответствии с п. 1 ст. 46 ЖК РФ, решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, принимаются большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений в многоквартирном доме, за исключением предусмотренных пунктами 1 - 3.1 части 2 статьи 44 настоящего Кодекса решений, которые принимаются большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

В силу ст. 48 ЖК РФ количество голосов, которым обладает каждый собственник помещения в многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений в данном доме, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в данном доме.

В соответствии с п. 2 ст. 181.1 ГК РФ решение собрания, с которым закон связывает гражданско-правовые последствия, порождает правовые последствия, на которые решение собрания направлено, для всех лиц, имевших право участвовать в данном собрании (участников юридического лица, сособственников, кредиторов при банкротстве и других - участников гражданско-правового сообщества), а также для иных лиц, если это установлено законом и вытекает из существа отношений.

Решение собрания считается принятым, если за него проголосовало большинство участников собрания и при этом в собрании участвовало не менее 50% от общего участников соответствующего гражданско-правового сообщества (ч. 1 ст. 181.2 ГК РФ).

Согласно п. 2 ст. 181.5 ГК РФ, если иное не предусмотрено законом, решение собрания ничтожно в случае, если оно принято при отсутствии необходимого кворума.

Таким образом, голосование на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме осуществляется только собственниками помещения (их уполномоченными представителями) путем оформления соответствующих решений; общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме правомочно, если в нем приняли участие собственники помещений в данном доме или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов.

Исходя из положений статьи 219 ГК РФ, статьи 25 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ними», участники долевого строительства не являются собственниками квартир, поскольку их право собственности не зарегистрировано в установленном законом порядке, следовательно, они не наделены правом выбирать способ управления многоквартирным домом.

**В связи с тем, что в общем собрании по выбору управляющей компании ООО УК «Комфорт-Сити», оформленному протоколом от 21.02.2017г. собственники помещений не принимали участия, данное решение является ничтожным.**

**Поскольку у Администрации Кировского района города Красноярска отсутствовали надлежащие доказательства того, что именно собственниками помещений, а не лицами, принявшими помещения от застройщика помещений в данном доме по передаточному акту, принято решение о способе управления спорным**

**домом, приходим к выводу об отсутствии у администрации правовых оснований для отказа от проведения конкурса.**

Данная правовая позиция изложена в Постановлении Арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 17.03.2015г. по делу №А33-7096/2014, Постановлении Восьмого арбитражного апелляционного суда от 20.05.2015г. №08АП-4188/2015, оставленном без изменения Постановлением Арбитражного суда Западно-Сибирского округа, решениях Арбитражного суда Красноярского края от 18.01.2016г. по делу № А33-13700/2015, от 19.09.2016г. по делу А33-10685/2016.

**Кроме того, согласно Правилам конкурс состоит из ряда последовательных этапов: принятие уполномоченным органом решения о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами; создание конкурсной комиссии; разработка и утверждение конкурсной документации; публикация извещения о проведении конкурса и размещение конкурсной документации на официальном сайте в сети Интернет одновременно с размещением извещения о проведении конкурса; принятие организатором конкурса заявок на участие в конкурсе от заинтересованных лиц; вскрытие конкурсной комиссией заявок претендентов на участие в конкурсе; рассмотрение конкурсной комиссией заявок на участие в конкурсе, принятие соответствующего решения по результатам рассмотрения заявок, проведение торгов в форме конкурса.**

В пункте 2 Правил дано определение конкурса как формы торгов, победителем которых признается участник конкурса, предложивший за указанный организатором конкурса в конкурсной документации размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в течение установленного срока выполнить наибольший по стоимости объем работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, на право управления которым проводится конкурс.

**Следовательно, начало конкурса в данном случае определяется датой «18 января 2017г.».**

Согласно п. 39 Правил **«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. Отказ от проведения конкурса по иным основаниям не допускается.»**

Решение собственников помещений в многоквартирном доме по ул.Апрельская, д.1 оформлено протоколом общего собрания от 21.02.2017г., т.е. **после даты начала проведения конкурса.**

Таким образом, собственниками помещений в многоквартирном доме по ул.Апрельская, д.1 **не реализовано право по выбору управляющей компании до дня проведения конкурса.**

Оспариваемое Распоряжение нарушает ст.15 ФЗ «О защите конкуренции» от 26.07.2006 № 135-ФЗ, п.39, п.71 Правил "О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом", утвержденных Постановления Правительства РФ от 06.02.2006 N 75 (ред. от 04.03.2015), ст. 161 жилищного кодекса РФ.

В соответствии с пунктом 71 Постановления Правительства РФ от 06.02.2006 N 75 (ред. от 04.03.2015) "О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом" в случае если только один претендент признан участником конкурса, организатор конкурса в течение 3 рабочих дней с даты подписания протокола рассмотрения заявок на участие в конкурсе передает этому претенденту проект договора управления многоквартирным домом, входящий в состав конкурсной документации.

При этом договор управления многоквартирным домом заключается на условиях выполнения обязательных работ и услуг, указанных в извещении о проведении конкурса и конкурсной документации, за плату за содержание и ремонт жилого помещения, размер

которой указан в извещении о проведении конкурса. Такой участник конкурса не вправе отказаться от заключения договора управления многоквартирным домом.

**Таким образом решением от отказе в проведении конкурса и при наличии протокола от 21.02.2017г. о допуске ООО УК «Авеню 24» в качестве единственного участника конкурса, нарушает законные права заявителя на осуществление хозяйственной деятельности по управлению многоквартирным домом по ул.Апрельская, д.1.**

На основании вышеизложенного  
прошу:

1. Признать недействительным Распоряжение администрации Кировского района города Красноярск от 22.02.2017г. № 116.
2. Обязать администрацию Кировского района города Красноярск передать ООО УК «Авеню 24» проект договора управления многоквартирным домом, входящим в состав конкурсной документации, расположенным по адресу: г.Красноярск, ул.Апрельская ,д.1, с целью заключения такого договора.

Приложения:

1. Копии устава, свидетельств ОГРН, ИНН, лицензии на осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами ООО УК «Авеню 24».
2. Копия решения об избрании директора ООО УК «Авеню 24».
3. Копия Распоряжения администрации Кировского района в городе Красноярске от 18.01.2017г.
4. Копия Распоряжения администрации Кировского района в городе Красноярске от 22.02.2017г. № 116
5. Копия протокола вскрытия заявок.
6. Копия протокола рассмотрения заявок.
7. Копия доверенности представителя.
8. Копии выписок из ЕГРП (скриншоты) на 502 листах.

Представитель ООО УК «Авеню 24»  
(по доверенности)  
28.02.2017г.



И.В.Кочина