

РЕШЕНИЕ

26 мая 2015г.

г. Новосибирск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области (далее - Новосибирское УФАС России) по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров в составе «...», рассмотрев жалобу общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Жилищная сервисная компания», (далее - ООО УК «ЖСК», вх. № 4609 от 18.05.2015г.) на действия администрации Кировского района г. Новосибирска при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: ул. Петухова, 156/1, г. Новосибирск (№ извещения 160415/1633704/02), в присутствии «...»,

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области поступила жалоба ООО УК «ЖСК» (вх. № 4609 от 18.05.2015г.) на действия администрации Кировского района г. Новосибирска при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: ул. Петухова, 156/1, г. Новосибирск (№ извещения 160415/1633704/02). Заявитель сообщает следующее.

ООО УК «ЖСК» 14.05.2015 г. письменно обратилось в уполномоченный орган по проведению открытого конкурса (администрацию Кировского района города Новосибирска) с приложением Протокола № 1 общего собрания собственников помещений в многоквартирном жилом доме №156/1 по ул. Петухова г. Новосибирска, проводимого в форме очного голосования от 13.05.2015 г., которым подтверждается факт выбора способа управления указанным многоквартирным домом, а именно, собственниками в качестве способа управления многоквартирным домом №156/1 по ул. Петухова выбрано ООО УК «ЖСК» и договора управления многоквартирным домом между управляющей организацией и собственником помещения (лицом, принявшим помещения) от 13.04.2015 г., тем самым уведомив о выборе способа управления многоквартирным домом.

Согласно пункту 39 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 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. Отказ от проведения конкурса по иным основаниям не допускается.

По состоянию на 18.05.2015 г. на сайте forgi.gov.ru по извещению № 160415/1633704/02 о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным на

территории Кировского района города Новосибирска по адресу: ул. Петухова, 156/1 отсутствует информация об отказе от проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления указанным многоквартирным домом.

Данное обстоятельство, по мнению заявителя, приводит к нарушению прав и законных интересов ООО УК «ЖСК» и граждан - собственников, избравших ООО УК «ЖСК» в качестве способа управления многоквартирным домом №156/1 по ул. Петухова, г. Новосибирска, предусмотренных подпунктом 4 пункта 2 статьи 44 и пунктами 2, 2.3, 3, 9 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Жалоба ООО УК «ЖСК» подана в соответствии с требованиями ч.ч. 6-8 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», принята Новосибирским УФАС России к рассмотрению.

Администрация Кировского района г. Новосибирска на момент рассмотрения жалобы представила следующие возражения на жалобу.

Жилой дом № 4 (по генплану) по ул. Петухова, 162 стр. введен в эксплуатацию в соответствии с разрешением от 27.03.2015. Впоследствии 15.04.2015 приказом главы администрации указанному дому присвоен постоянный (почтовый) адрес: ул. Петухова, 156/1.

На основании ч. 13 ст. 161 ЖК РФ в течение двадцати дней со дня выдачи разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома орган местного самоуправления размещает извещение о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации на официальном сайте в сети «Интернет» и не позднее чем в течение сорока дней со дня размещения такого извещения проводит открытый конкурс.

Администрацией Кировского района города Новосибирска, уполномоченной на проведение конкурсов, 16.04.2015г. на официальном сайте www.torgi.gov.ru было размещено извещение о проведении открытого конкурса. Датой вскрытия конвертов определено 19.05.2015г.

14.05.2015 в адрес администрации района от ООО УК «ЖСК» поступили:

протокол № 1 от 13.05.2015 общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме № 156/1 по ул. Петухова г. Новосибирска, проведенного в форме очного голосования;

договор № Пет-162/4 Нов от 28.03.2015 управления многоквартирным домом;

- копия свидетельства о государственной регистрации права собственности на квартиру № 121 по ул. Петухова, 156/1 ОАО «Томская домостроительная компания»;

- договор управления многоквартирным домом между управляющей организацией и собственником помещения (лицом, принявшим помещения).

Согласно ч. 14 ст. 161 ЖК РФ до заключения договора управления многоквартирным домом между лицом, принявшим от застройщика помещение, и управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса, проведенного в соответствии с ч. 13 ст. 161 ЖК РФ, управление многоквартирным

домом осуществляется застройщиком при условии его соответствия стандартам и правилам деятельности по управлению многоквартирными домами, установленным Правительством Российской Федерации, или управляющей организацией, с которой застройщиком заключен договор управления многоквартирным домом не позднее чем через пять дней со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

Исходя из смысла ч. ч. 13 и 14 ст. 161 ЖК РФ управление многоквартирным домом осуществляется застройщиком до заключения договора управления многоквартирным домом с организацией, отобранной по результатам открытого конкурса, либо до выбора собственниками способа управления многоквартирным домом и его реализации.

С учётом ч. 14 ст. 161 ЖК РФ договор № Пет-162/4 Нов от 28.03.2015 управления многоквартирным домом № 4 (по генплану) по ул. Петухова, 162 стр. (далее в возражениях на жалобу будет указан постоянный адрес - Петухова, 156/1), поступивший от ООО УК «ЖСК», свидетельствует только о том, что до заключения договора управления по итогам открытого конкурса, управление домом осуществляет не сам застройщик, а ООО УК «ЖСК», с которой застройщиком заключен соответствующий договор.

Данный договор не учитывается ни организатором конкурса при проведении конкурса, ни собственниками помещений в многоквартирном доме при проведении общего собрания собственников. Согласно п. 39 Постановления Правительства РФ от 06.02.2006 № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» (далее - Порядок проведения конкурса), а также решения Верховного Суда РФ от 10.08.2009 № ГКПИ09-830 в случае если до дня проведения конкурса собственники помещений в многоквартирном доме выбрали способ управления многоквартирным домом и реализовали решение о выборе способа управления этим домом, конкурс не проводится.

Отказ от проведения конкурса по иным основаниям не допускается. Представленный ООО УК «ЖСК» протокол № 1 от 13.05.2015 общего собрания, проведённого в форме очного голосования, а также копия свидетельства о государственной регистрации права собственности на квартиру № 121 по ул. Петухова, 156/1 ОАО «Томская домостроительная компания» не соответствует требованиям ч. ч. 3 и 4 ст. 45, ч. 1 ст. 46, ч. ч. 1 и 3 ст. 47 ЖК РФ. Указанные документы не свидетельствуют о выборе способа управления домом по ул. Петухова, № 156/1.

С учётом требований данных статей Жилищного кодекса РФ, во-первых, до проведения общего собрания в форме заочного голосования, собрание должно быть проведено путем совместного присутствия собственников помещений (в очной форме). Только при отсутствии кворума при проведении очного собрания проводится заочное голосование. Во-вторых, до проведения собрания в очной форме собственник, по инициативе которого созывается собрание, обязан сообщить собственникам помещений в данном доме о проведении такого собрания не позднее чем за десять дней до даты его проведения. В-третьих, собрание правомочно, если в нём приняли участие собственники (их представители) обладающие более чем 50% голосов от общего числа голосов.

При этом решения общего собрания принимаются большинством голосов от

общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений в многоквартирном доме. В рассматриваемой ситуации, анализируя протокол общего собрания, невозможно определить, в какой форме, очной или заочной, проводилось голосование.

На первой странице протокола общего собрания пять раз упоминается форма проведения собрания, однако, каждый раз она указывается по-разному (два раза - заочная, три раза - очная).

В случае если проводилось очное голосование, собственник, по инициативе которого оно созывалось, обязан был сообщить собственникам помещений в данном доме о проведении такого собрания не позднее чем за десять дней до даты его проведения.

Согласно представленной копии свидетельства о собственности на квартиру № 121 по ул. Петухова, 156/1 ОАО «Томская домостроительная компания» право на данное жилое помещение зарегистрировано 12.05.2015, то есть в день, предшествующий дню проведения общего собрания собственников многоквартирного дома, в связи с чем, уведомление собственника указанных квартир в установленный ч. 4 ст. 45 ЖК РФ срок (за 10 дней до даты проведения общего собрания, назначенного на 13.05.2015), было невозможно.

Соответственно указанное лицо (ОАО «Томская домостроительная компания») принимать участие в голосовании не могло, не могло знать о проведении собрания, а указанное свидетельство о государственной регистрации права не должно учитываться администрацией Кировского района города Новосибирска при решении вопроса об отмене конкурса. В случае если собрание проводилось в заочной форме, то согласно ч. 3 ст. 47 ЖК РФ в решении собственника по вопросам, поставленным на голосование на заочное голосование, должны быть указаны:

- 1) сведения о лице, участвующем в голосовании;
- 2) сведения о документе, подтверждающем право собственности лица, участвующего в голосовании, на помещение в соответствующем многоквартирном доме;
- 3) решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками «за», «против» или «воздержался». Таких решений администрации Кировского района города Новосибирска представлено не было.

Протокол № 1 от 13.05.2015 не содержит сведений о лицах, участвующих в голосовании, а также сведений о документах, подтверждающих право собственности лиц, участвующих в голосовании, вследствие чего не представляется возможным определить количество и правоспособность лиц, принявших участие в голосовании.

Необходимо также отметить, что в рассматриваемом протоколе не указано количество голосов собственников, которым обладает каждый собственник помещения в многоквартирном доме, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в данном доме (ч. 3 ст. 48 ЖК РФ).

Кроме того, ООО УК «ЖСК» не доказан факт реализации собственниками помещений решения общего собрания, поскольку ООО УК «ЖСК» был представлен

в администрацию района только один договор управления многоквартирным домом, заключенный с ООО «Ваши окна» ещё до проведения общего собрания (13.04.2015) по вопросу выбора способа управления домом. Кроме того, на момент подписания данного договора управления между ООО УК «ЖСК» и ООО «Ваши окна» многоквартирному дому не был присвоен адрес: ул. Петухова, 156/1, обозначенный в договоре.

На дату подписания договора у объекта был строительный адрес: ул. Петухова, 162 стр. Согласно пп. 2 п. 3 Порядка проведения конкурса реализованным принятое собственниками помещений в многоквартирном доме решение о выборе способа управления домом считается, когда заключены договоры управления многоквартирным домом, предусмотренные статьей 162 ЖК РФ.

В соответствии со ст. 162 ЖК РФ при выборе управляющей организации общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме с каждым собственником помещения в таком доме заключается договор управления на условиях, указанных в решении данного общего собрания. Следовательно, не достаточно заключить договор управления только с одним собственником. Кроме того, администрация Кировского района г. Новосибирска указывает на то, что податель жалобы не представил ни доказательства нарушения Федерального закона «Об ограничении конкуренции» при проведении торгов, ни нарушения прав ООО УК «ЖСК», так как сама процедура проведения конкурса ещё не начата (на момент подачи жалобы только вскрыты конверты с заявками на участие в конкурсе).

Пункт 39 Порядка проведения конкурса указывает, что отказ от его проведения осуществляется до дня проведения конкурса (конкурс был назначен на 22.05.2015).

Рассмотрев по существу поступившую жалобу, представленные материалы и доводы лиц, участвующих в рассмотрении жалобы, Комиссия Новосибирского УФАС России приходит к следующим выводам.

Многоквартирный дом, расположенный по адресу: ул. Петухова, 156/1, г. Новосибирск, введён в эксплуатацию в соответствии с разрешением от 27.03.2015.

Согласно ч. 13 ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации в течение двадцати дней со дня выдачи разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома орган местного самоуправления размещает извещение о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации на официальном сайте в сети «Интернет» и не позднее чем в течение сорока дней со дня размещения такого извещения проводит открытый конкурс.

Во исполнение вышеуказанной нормы права, 16.04.2015г. администрацией Кировского района г. Новосибирска на сайте <http://torgi.gov.ru> было размещено извещение о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: ул. Петухова, 156/1, г. Новосибирск.

Согласно протоколу вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом от 19.05.2015г. на участие в конкурсе подано 4 заявки: ООО УК «ЖИЛКОМСЕРВИС»,

ООО УК «Уютный дом», ООО УК «СФЕРА», ООО УК «Профессиональный подход».

На момент рассмотрения жалобы процедура торгов приостановлена.

Комиссией Новосибирского УФАС России установлено, что 14.05.2015г., ООО УК «ЖСК» в адрес администрации Кировского района направлено письмо, содержащее указание на то, что между собственниками помещений многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: ул. Петухова, 156/1 г. Новосибирск и ООО УК «ЖСК» заключены договоры управления многоквартирным домом на 51% собственности. К письму приложены протокол общего собрания собственников о выборе способа управления многоквартирным домом и копия договора управления (Протокол № 1 от 13.05.2015г.).

Вышеуказанное письмо зарегистрировано в администрации Кировского района г. Новосибирска 14.05.2015г.

18.05.2015г. ООО «Управляющая жилищная компания Кировского района» (далее- ООО «УЖК Кировского района») в адрес администрации Кировского района направлено письмо, содержащее указание на то, что собственниками помещений многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: ул. Петухова, 156/1 г. Новосибирск выбран способ управления многоквартирным домом, в качестве управляющей организации выбрано ООО УК «ЖСК». К письму приложена копия протокола проведения собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Новосибирск, ул. Петухова, 156/1 (Протокол № 1 от 17.05.2015г.).

Согласно ч. ч. 3 и 4 ст. 45, ч. 1 ст. 46, ч. ч. 1 и 3 ст. 47 Жилищного кодекса РФ, до проведения общего собрания в форме заочного голосования, собрание должно быть проведено путем совместного присутствия собственников помещений (в очной форме). Заочное голосования проводится только при отсутствии кворума при проведении очного собрания. До проведения собрания в очной форме собственник, по инициативе которого созывается собрание, обязан сообщить собственникам помещений в данном доме о проведении такого собрания не позднее чем за десять дней до даты его проведения. Собрание правомочно, если в нём приняли участие собственники (их представители) обладающие более чем 50% голосов от общего числа голосов.

Решения общего собрания принимаются большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений в многоквартирном доме.

Комиссией Новосибирского УФАС России установлено, что ни Протокол общего собрания собственников № 1 от 13.05.2015г., ни Протокол общего собрания собственников № 1 от 13.05.2015г. не содержат сведений о лицах, участвующих в голосовании, а также сведений о документах, подтверждающих право собственности лиц, участвующих в голосовании, вследствие чего определить количество и правоспособность лиц, принявших участие в голосовании не представляется возможным. Следовательно, Протоколы общего собрания собственников № 1 от 13.05.2015г., № 1 от 17.05.2015г. не могут свидетельствовать о выборе собственников способа управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: ул. Петухова, 156/1, г. Новосибирск, поскольку не соответствуют требованиям, установленным Жилищным Кодексом РФ.

Исходя из вышеуказанного, Комиссия Новосибирского УФАС России приходит к выводу о том, что администрация Кировского района г. Новосибирска при публикации на сайте <http://torgi.gov.ru> извещения о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: ул. Петухова, 156/1, г. Новосибирск выполняла обязанности, возложенные на неё ч. 13 ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации.

На момент рассмотрения жалобы, конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: ул. Петухова, 156/1, г. Новосибирск не проведен.

Комиссия Новосибирского УФАС России принимает доводы администрации Кировского района о том, что у администрации отсутствуют основания для отмены назначенного конкурса.

Учитывая изложенные обстоятельства, руководствуясь ч. 20 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Новосибирского УФАС России,

РЕШИЛА:

Признать жалобу общества с ограниченной ответственностью УК «ЖСК» (вх. № 4609 от 18.05.2015г.) на действия администрации Кировского района г. Новосибирска при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: ул. Петухова, 156/1, г. Новосибирск (№ извещения 160415/1633704/02) необоснованной.

Решение Комиссии может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его принятия.