

Решение по делу №Т15/40

05.03.2015

г. Тюмень

Комиссия Тюменского УФАС России по рассмотрению жалоб о нарушениях при проведении торгов, рассмотрев дело № Т15/40 по признакам нарушения департаментом городского хозяйства администрации г. Тюмени (625000, г. Тюмень, ул. Первомайская, 20) действующего законодательства при проведении торгов,

в присутствии:

представителей заявителя – ООО «Финист»,

представителя ответчика – департамента городского хозяйства администрации г. Тюмени,

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Тюменской области 25.02.2015 поступила жалоба ООО «Финист» на действия департамента городского хозяйства администрации г. Тюмени (далее также – департамент) при проведении конкурса № КО-003/15 по отбору управляющей организаций для управления многоквартирным домом (далее – конкурс).

Заявитель в своей жалобе указывает на незаконность объявления департаментом конкурса в отношении многоквартирного дома расположенного по адресу: г. Тюмень, ул. Володарского, 3 (лот № 1), поскольку собственники помещений МКД выбрали и реализовали способ управления домом на общем собрании.

Указанная жалоба признана соответствующей требованиям, предусмотренным ч. 6 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции) и принята к рассмотрению. На основании ч. 11 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции информация о поступлении указанной жалобы и ее содержании размещена на официальном сайте Тюменского УФАС России <http://tyumen.fas.gov.ru/> а также на официальном сайте торгов <http://www.torgi.gov.ru>. В соответствии с ч. 19 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции Тюменским УФАС России в адрес организатора торгов направлено требование о приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу и уведомлении лиц, подавших заявки на участие в торгах, о факте поступления жалобы, ее содержании, месте и времени ее рассмотрения.

В заседании Комиссии по рассмотрению дела представители заявителя пояснили, что 15.01.2015 на общем собрании собственников многоквартирного дома (далее – МКД) расположенного по адресу: г. Тюмень, ул. Володарского, 3, был выбран способ управления – управляющая организация, в качестве управляющей организации собственниками помещений МКД было выбрано ООО «Финист». Выбранный способ управления МКД был реализован посредством заключения договора управления офисным зданием с жилыми помещениями по адресу: г. Тюмень, ул. Володарского, 3; 3/1; 3/2; 3/3; 3/5 от 15.01.2015, заключенного

собственниками помещений и ООО «Финист».

Узнав о том, что 30.01.2015 департаментом объявлен конкурс по отбору управляющей организации, где предметом лота № 1 являлся МКД, расположенный по адресу: г. Тюмень, ул. Володарского, 73 ООО «Финист» направило в адрес департамента письмо с информацией о том, что собственниками указанного МКД выбран и реализован способ управления с приложением копий протокола общего собрания от 15.01.2015 и договором по управлению МКД от 15.01.2015, заключенного между собственниками жилых помещений МКД и ООО «Финист» (исх. № б.н от 02.02.2015, вх. № 32-06-423/5 от 03.02.2015). Между тем, департаментом указанная информация не была принята к сведению и конкурс в отношении МКД, расположенного по адресу: г. Тюмень, ул. Володарского, 3, до настоящего времени не отменен, что является нарушением департаментом действующего законодательства.

Кроме того, представители заявителя в заседании Комиссии указали, что в здании, расположенном по адресу: г. Тюмень, ул. Володарского, 3, кроме жилых помещений имеются нежилые помещения (офисные кабинеты), а также подземная парковка, предназначенная для хранения транспортных средств. Между тем, в извещении о проведении конкурса площадь нежилых помещений и мест общего пользования не указана. По мнению заявителей, отсутствие данной информации в извещении нарушает действующее законодательство, т.к. в случае, если по результатам конкурса будет выбрана управляющая организация, то она не будет обслуживать данные помещения, а управлять МКД одновременно две управляющие организации не могут.

Присутствующий в заседании комиссии представитель ответчика с доводами жалобы не согласился, пояснив, что в соответствии с действующим законодательством, департамент в течение двадцати дней со дня выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию должен разместить извещение о проведении конкурса по отбору управляющей организации в отношении данного дома.

Согласно положениям Жилищного кодекса, правом принятия решения по выбору способа управления МКД и его реализацией наделены только собственники помещений МКД. Между тем, из поступившей 03.02.2015 в адрес департамента информации от ООО «Финист» департаментом установлено следующее:

- инициатор общего собрания собственников помещений МКД не является собственником помещений в МКД расположенному по адресу: г. Тюмень, ул. Володарского, 3;

- к договору управления МКД приложен список собственников, в котором основанием права указаны договоры долевого участия в строительстве МКД, т.е. на момент подписания представленного договора право собственности на помещения в указанном доме не зарегистрировано в установленном порядке.

Таким образом, у департамента отсутствовали основания для отмены конкурса в отношении данного МКД.

Комиссия Тюменского УФАС России, исследовав представленные сведения и документы, заслушав пояснения лиц, участвующих в деле, пришла к следующим выводам.

В соответствии с Уставом г. Тюмень муниципальное образование город Тюмень обладает статусом городского округа.

Администрация г. Тюмени является исполнительно-распорядительным органом местного самоуправления городского округа, наделенной Уставом г. Тюмени полномочиями по решению вопросов местного значения и полномочиями для осуществления отдельных государственных полномочий, переданных органам местного самоуправления городского округа федеральными законами и законами Тюменской области (ст. 36 Устава г. Тюмени).

Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» к вопросам местного значения городского округа, в том числе отнесен вопрос по содержанию муниципального жилищного фонда, а также иных полномочий органов местного самоуправления в соответствии с жилищным [ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ](#) (п. 6 ч. 1 ст. 16 Закона).

В свою очередь, деятельность администрации г. Тюмени (далее - администрация) представляет собой деятельность ее структурных единиц, осуществляющих определенные функции, в том числе через территориальные, отраслевые (функциональные) органы Администрации, наделенные соответствующими полномочиями по решению вопросов местного значения в установленной сфере жизнедеятельности.

Так, департамент городского хозяйства администрации г. Тюмени в соответствии с п. 1.1 Положения о Департаменте, утв. распоряжением главы администрации города Тюмени от 01.08.2011 N 893, является отраслевым органом администрации города Тюмени и создан с целью решения вопросов жилищно-коммунального хозяйства, благоустройства, охраны окружающей среды и создания условий для обеспечения жителей города Тюмени услугами связи.

В соответствии со [статьей 161](#) Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ), [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" распоряжением администрации города Тюмени от 19.03.2012 N 114-рк утвержден Регламент работы администрации города Тюмени по организации и проведению открытого конкурса по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами, вводимыми в эксплуатацию после 18.06.2011 в городе Тюмени (далее – Регламент).

В соответствии с Регламентом органом администрации города Тюмени, уполномоченным на организацию проведения открытого конкурса, является департамент городского хозяйства Администрации города Тюмени (п. 1.3), муниципальное казенное учреждение "Муниципальные закупки города Тюмени" осуществляет техническое обеспечение проведения открытого конкурса (п. 1.5).

Порядок организации и проведения органом местного самоуправления открытых

конкурсов по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами установлен Правилами проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 6 февраля 2006 г. N 75 (далее – Правила проведения конкурса).

30.01.2015 департаментом на официальном сайте торгов РФ www.torgi.gov.ru было опубликовано извещение о проведении конкурса № КО-003/15 по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами (извещение № 300115/2597136/01), предметом лота № 1 которого является МКД, расположенный по адресу: г. Тюмень, ул. Володарского, 3.

Комиссией установлено и подтверждено материалами дела, что 30.12.2014 было выдано разрешение на ввод в эксплуатацию МКД, расположенного по адресу: г. Тюмень, ул. Володарского, 3.

В силу [ч. 13 ст. 161](#) ЖК РФ, в течение двадцати дней со дня выдачи в [порядке](#), установленном законодательством о градостроительной деятельности, 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 в соответствии с [ч. 4](#) настоящей статьи открытый конкурс. В течение десяти дней со дня проведения открытого конкурса орган местного самоуправления уведомляет всех лиц, принявших от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, о результатах открытого конкурса и об условиях договора управления данным домом. Указанные лица обязаны заключить договор управления данным домом с управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса, в порядке, установленном [ст. 445](#) Гражданского кодекса Российской Федерации.

В соответствии с [п. 39](#) Правил проведения конкурса, 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.

[Решением](#) Верховного Суда РФ от 10.08.2009 N ГКПИ09-830, вступившим в законную силу 13.10.2009, [абзац первый п. 39](#) признан недействующим 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.

В материалах дела представлен протокол, поименованный как протокол внеочередного общего собрания собственников помещений офисного здания с жилыми помещениями по адресу: г. Тюмень, ул. Володарского, 3; 3/1; 3/2; 3/3; 3/5 от

15.01.2015 от 15.01.2015 и договор управления офисным зданием с жилыми помещениями по адресу: г. Тюмень, ул. Володарского, 3; 3/1; 3/2; 3/3; 3/5 от 15.01.2015, заключенный между ООО «Финист» и лицами, заключившими с застройщиком договоры долевого участия в строительстве МКД.

В соответствии со [ст. 18](#) ЖК РФ право собственности и иные вещные права на жилые помещения подлежат государственной регистрации в случаях, предусмотренных Гражданским [КОДЕКСОМ](#) Российской Федерации, федеральным [ЗАКОНОМ](#) о регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, настоящим Кодексом.

Согласно [п. 1 ст. 131](#) ГК РФ право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней. Регистрации подлежат: право собственности, право хозяйственного ведения, право оперативного управления, право пожизненного наследуемого владения, право постоянного пользования, ипотека, сервитуты, а также иные права в случаях, предусмотренных настоящим [Кодексом](#) и иными законами.

В соответствии со [ст. 219](#) ГК РФ, **право собственности на здания, строения, сооружения и другое вновь создаваемое недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает с момента такой регистрации.**

Согласно [п. 1 ст. 2](#) Федерального закона от 21.07.1997 N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (далее – ФЗ № 122) государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним понимается как юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с Гражданским [КОДЕКСОМ](#) Российской Федерации. Государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Зарегистрированное право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке.

В соответствии с [п. 1 ст. 14](#) ФЗ № 122 проведенная государственная регистрация возникновения и перехода прав на недвижимое имущество удостоверяется по выбору правообладателя **свидетельством о государственной регистрации прав или выпиской из Единого государственного реестра прав**. При этом свидетельство о государственной регистрации прав оформляется только в форме документа на бумажном носителе.

В силу [ст. 23](#) ФЗ № 122 государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним в многоквартирных домах проводится в соответствии с настоящим Федеральным [ЗАКОНОМ](#) и Жилищным [КОДЕКСОМ](#) Российской Федерации. Государственная регистрация возникновения, перехода, ограничения (обременения) или прекращения права на жилое или нежилое помещение в многоквартирных домах одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

Согласно [ст. 25.1](#) ФЗ № 122 **договоры участия в долевом строительстве и права участников долевого строительства на объекты долевого строительства подлежат государственной регистрации** на основании заявления сторон договора (застройщика, участника долевого строительства) с предоставлением документов, необходимых для государственной регистрации в соответствии с настоящим Федеральным [законом](#).

Согласно [ст. 153](#) ЖК РФ граждане и организации обязаны своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги, при этом обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги возникает, в том числе: у собственника жилого помещения с момента возникновения права собственности на жилое помещение; у лица, **принявшего от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) 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.**

В соответствии с [ч. 2 ст. 161](#) ЖК РФ, собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом: 1) непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме; 2) управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом; 3) управление управляющей организацией.

Согласно [ч. 3 ст. 161](#) ЖК РФ способ управления многоквартирным домом выбирается на общем собрании **собственников помещений** в многоквартирном доме.

В соответствии со [ст. 44](#) ЖК РФ общее собрание **собственников помещений** в многоквартирном доме является органом управления многоквартирным домом.

Согласно [ч. 2 ст. 44](#) ЖК РФ к компетенции общего собрания **собственников помещений** в многоквартирном доме относится, в числе прочего, выбор способа управления многоквартирным домом.

В соответствии с ЖК РФ **правом голосования** на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, **обладают собственники помещений в данном доме.** Голосование на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме осуществляется собственником помещения в данном доме как лично, так и через своего представителя.

Из анализа договора управления МКД от 15.01.2015, заключенного между (собственники всех помещений в МКД) с ООО «Финист», Комиссией установлено, что в качестве правоустанавливающего документа в договоре управления МКД от 15.01.2015 указаны **договоры долевого участия в строительстве.**

Поскольку, в соответствии с вышеизложенным, документом, подтверждающим право собственности является **только свидетельство о государственной регистрации прав или выписка из Единого государственного реестра прав,** то

договор долевого участия не является документом, удостоверяющим право собственности на помещения в МКД. Отсюда следует, что решение лиц, принявших участие в общем собрании собственников помещений МКД о выборе способа управления, а также заключивших договор управления МКД от 15.01.2015 с ООО «Финист», в соответствии с действующим законодательством, не может являться решением, утверждающим способ управления МКД.

Таким образом, департамент **правомерно** не исключил из конкурса лот № 1, предметом которого являлся МКД, расположенный по адресу: г. Тюмень, ул. Володарского, 3, в связи с тем, что информация, поступившая 03.02.2014 в департамент от ООО «Финист», **не подтверждает факт того, что способ управления в МКД выбран и реализован собственниками помещений МКД.**

Кроме того, заявители в заседании Комиссии указали, что в МКД, расположенном по адресу: г. Тюмень, ул. Володарского, 3, кроме жилых помещений имеются нежилые помещения и места общего пользования. При этом, в извещении о проведении конкурса не указано, что в МКД имеются данные помещения, площадь таких помещений также не указана.

Согласно пп. 3 п. 38 Правил проведения конкурса **в извещении о проведении конкурса указываются** характеристика объекта конкурса, включая адрес многоквартирного дома, год постройки, этажность, количество квартир, **площадь жилых, нежилых помещений и помещений общего пользования**, виды благоустройства, серию и тип постройки, а также кадастровый номер (при его наличии) и площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

Вместе с тем, в извещении о проведении открытого конкурса № КО-003/15 по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами по лоту № 1 **содержатся не все сведения**, указанные в пп. 3 п. 38 Правил проведения конкурса.

В частности, по лоту № 1 в извещении указана следующая информация: адрес МКД – ул. Володарского, 3; год постройки - 2014; количество этажей МКД - 13; количество квартир в МКД – 14; площадь жилых помещений в МКД кв.м – 3101,4; вид благоустройства – 1.3.1 (негазифицированные, с бездействующим мусоропроводом, оборудованные автоматическими системами дымоудаления и пожаротушения); площадь земельного участка, кв.м. и кадастровый номер (при наличии), кв.м. – 72:17:1313001:579; перечень коммунальных услуг – электроснабжение, ХВС, ГВС, водоотведение, отопление; размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, руб. на 1 кв.м (с НДС в мес.) / размер платы за содержание и ремонт жилых помещений МКД руб. (с НДС) в мес. – 20,07/62245,09. В графах: «площадь нежилых помещений кв.м», «площадь помещений общего пользования кв.м», «серия и тип постройки», – **стоят прочерки.**

В заседании Комиссии по рассмотрению настоящего дела представителями заявителя были представлены копии актов приема-передачи помещений объекта долевого строительства из анализа которых установлено, что в МКД, расположенном по адресу: г. Тюмень, ул. Володарского, 3, имеются в т.ч нежилые

помещения, а именно: автостоянка на 15 машино-мест общей площадью 753,7 кв.м; нежилое помещение, расположенное на 1 и 2 этажах МКД площадью 808,8 кв.м; кладовая, подвал общей площадью 10,8 кв.м; нежилое помещение на 1 этаже МКД площадью 132,6 кв.м; нежилое помещение, расположенное на 1 и 3 этажах МКД общей площадью 248,7 кв.м.

При этом в извещении о проведении конкурса не указано, что в МКД расположены данные помещения и их площадь, а также отсутствует информация о площади помещений общего пользования, в то время как в соответствии с п. 38 Правил проведения конкурса **данная информация должна быть указана в извещении о проведении конкурса.**

Учитывая изложенное, Комиссия приходит к выводу о нарушении департаментом порядка размещения информации о проведении конкурса, поскольку последним не указаны в извещении все необходимые сведения, предусмотренные п. 38 Правил проведения конкурса.

Руководствуясь ч. 20 ст. 18.1, ч. 3.1 ст. 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «Финист» на действия департамента городского хозяйства администрации г. Тюмени при проведении открытого конкурса № КО-003/15 по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами по лоту № 1 обоснованной.
2. Признать в действиях департамента городского хозяйства администрации г. Тюмени при проведении открытого конкурса № КО-003/15 по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по лоту № 1 нарушение пп. 3 п. 38 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утв. постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006. № 75, выразившихся в ненадлежащем размещении информации в извещении о проведении конкурса № КО-003/15.
3. Выдать департаменту городского хозяйства администрации г. Тюмени обязательное для исполнения предписание об устранении выявленного нарушения путем внесения изменений в извещение о проведении конкурса № КО-003/15 в соответствии с действующим законодательством и продлении сроков подачи заявок для участия в конкурсе, а также уведомлении надлежащим образом участников конкурса, подавших заявки для участия в конкурсе, о внесении изменений в извещение о проведении конкурса и продлении сроков его проведения.

Председатель Комиссии

Члены Комиссии:

Решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия