

Решение

по жалобе № 59-07-18.1/16

«19» октября 2016 года

г. Челябинск, пр. Ленина, д. 59

Комиссия Челябинского УФАС России по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Комиссия), в составе:

Председатель		заместитель руководителя – начальник
Комиссии:	<...>	отдела контроля за рекламой и
		- недобросовестной конкуренцией
		Челябинского УФАС России;
Члены		начальник отдела контроля торгов и
Комиссии:	<...>	- органов власти Челябинского УФАС
		России;
		специалист 1 разряда отдела контроля
	<...>	- торгов и органов власти Челябинского
		УФАС России,

рассмотрев жалобу ООО «Жилищное ремонтно-эксплуатационное управление № 1» (далее – Заявитель) на неправомерные действия Администрации города Магнитогорска,

УСТАНОВИЛА:

В Челябинское УФАС России поступила жалоба Заявителя на неправомерные действия Администрации города Магнитогорска (далее – Администрация), выразившиеся в отказе от проведения конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Парковая, д. 21 (далее – Многоквартирный дом), извещение № 300816/0027592/01, лот № 1 (далее – торги, Конкурс) в связи с выбором и реализацией собственниками помещений способа управления многоквартирным домом.

В качестве доводов Заявитель указал следующее.

30.08.2016 Администрацией опубликовано извещение о проведении торгов. Дата вскрытия конвертов установлена 28.09.2016, дата проведения Конкурса установлена 03.10.2016.

Администрацией принято решение об отмене проведения Конкурса. Основанием отказа от проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления Многоквартирным домом является выбор собственниками

помещений в Многоквартирном доме способа управления (протоколом № 21 от 28.09.2016).

Данное решение Заявитель считает неправомерным ввиду следующего.

Пунктом 39 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 № 75 (далее - Правила), установлено, что 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.

Из анализа положений статей 44, 45, 47, 48, 161, 162 Жилищного кодекса РФ (далее – ЖК РФ) следует, что правом на принятие решения по выбору способа управления многоквартирным домом и его реализацию наделены только собственники помещений в многоквартирном доме.

На момент принятия решения Администрации об отмене Конкурса собственники не обладали документами, подтверждающими право собственности на жилые помещения, расположенные в Многоквартирном доме, в количестве 51%.

Администрацией представлены следующие возражения и пояснения по доводам жалобы (вх. № 14273 от 14.10.2016).

Согласно разрешению на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию № ru74-307000-00251-2016 от 11.08.2016 и в связи с отсутствием информации о решении собственников о выборе способа управления Многоквартирным домом, Администрацией было принято решение о необходимости проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления Многоквартирным домом.

26.09.2016 в Администрацию поступило заявление от общества с ограниченной ответственностью управляющая компания «Север» (далее – ООО УК «Север») с просьбой снять с Конкурса многоквартирный дом в связи с выбором собственниками многоквартирного дома способа управления в форме управления управляющей организацией ООО УК «Север», с указанием на реализацию собственниками Многоквартирного дома данного решения.

В связи с выбором и реализацией собственниками помещений в Многоквартирном доме способа управления многоквартирным домом, во исполнение пункта 39 Правил, Администрация решила отказаться от проведения Конкурса (протокол № 21 от 28.09.2016 об отмене Конкурса).

Администрация просит признать жалобу Заявителя на действия организатора торгов необоснованной.

Изучив представленные материалы дела, заслушав пояснения сторон, Комиссия

Челябинского УФАС России пришла к следующим выводам.

30.08.2016 Администрацией на официальном сайте торгов www.torgi.gov.ru размещено извещение о проведении Конкурса. 28.09.2016 Администрацией принято решение об отмене проведения Конкурса.

Порядок выбора способа управления многоквартирным домом и общие требования к деятельности по управлению многоквартирным домом установлены статьей 161 ЖК РФ.

В соответствии с частью 13 статьи 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 частью 4 статьи 161 ЖК РФ открытый конкурс.

Согласно части 4 статьи 161 ЖК РФ орган местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации, если в течение года 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.

В соответствии с указанными нормами Правительством Российской Федерации утверждены Правила.

На основании пункта 3 Правил конкурс проводится если:

1) собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления этим домом, в том числе в следующих случаях:

собственниками помещений в многоквартирном доме общее собрание по вопросу выбора способа управления многоквартирным домом не проводилось или решение о выборе способа управления многоквартирным домом не было принято;

по истечении 2 месяцев после вступления в законную силу решения суда о признании несостоявшимся общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросу выбора способа управления многоквартирным домом повторное общее собрание не проводилось или решение о выборе способа управления многоквартирным домом не было принято;

2) принятое собственниками помещений в многоквартирном доме решение о выборе способа управления домом не реализовано, в том числе в следующих случаях:

большинство собственников помещений в многоквартирном доме не заключили договоры, предусмотренные статьей 164 ЖК РФ;

собственники помещений в многоквартирном доме не направили в уполномоченный федеральный орган исполнительной власти документы, необходимые для государственной регистрации товарищества собственников

жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива;

не заключены договоры управления многоквартирным домом, предусмотренные статьей 162 ЖК РФ;

3) до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам конкурса, не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано;

4) в установленном законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности порядке выдано разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

В соответствии с частью 1 статьи 162 ЖК РФ договор управления многоквартирным домом заключается с управляющей организацией, которой предоставлена лицензия на осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами в соответствии с требованиями настоящего Кодекса, в письменной форме или в электронной форме с использованием системы путем составления одного документа, подписанного сторонами. 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. При этом собственники помещений в данном доме, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме, выступают в качестве одной стороны заключаемого договора.

Согласно части 1.1 статьи 162 ЖК РФ в случае, предусмотренном частью 13 статьи 161 ЖК РФ, с каждым лицом, принявшим от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещение в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, заключается договор управления многоквартирным домом. При этом такие лица выступают в качестве одной стороны заключаемого договора, если они составляют более чем пятьдесят процентов от их общего числа.

Согласно пункту 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.

По смыслу Решения Верховного Суда Российской Федерации от 10.08.2009 № ГКПИ09-830 основанием для отказа от проведения конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом может являться только совокупность двух условий: решение о способе управления многоквартирным домом принято, такое решение реализовано. Если решение о способе управления многоквартирным домом принято, но не реализовано, у органа местного самоуправления отсутствуют основания для отказа от проведения конкурса.

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 заключении договора управления всеми собственниками помещений многоквартирного дома.

При принятии решения о проведении конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом орган местного самоуправления должен убедиться в том, что собственники помещений многоквартирного дома, выставленного на открытый конкурс, не выполнили условия, предписанные [частью 2 статьи 161](#) ЖК РФ и не реализовали выбранный способ управления.

Из материалов дела следует, что 26.09.2016 в Администрацию поступило заявление ООО УК «Север» об отмене проведения Конкурса в отношении Многоквартирного дома в связи с выбором и реализацией собственниками Многоквартирного дома способа управления данным домом.

Протоколом общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме № 1 от 09.09.2016, проведенного в форме очного голосования, выбран способ управления Многоквартирным домом ООО УК «Север». Указанное решение принято 85,69% от общего количества голосов, которыми обладают собственники Многоквартирного дома.

Согласно письменным пояснениям Администрации в подтверждение реализации способа управления Многоквартирным домом ООО УК «Север» специалистами УЖКХ Администрации была запрошена информация о наличии заключенных договоров с собственниками. Копии заключенных договоров управления Многоквартирным домом с собственниками были представлены в УЖКХ Администрации 26.09.2016.

Из содержания указанных договоров управления Многоквартирным домом следует, что ООО УК «Север» заключены договоры с собственниками 85 квартир.

Таким образом, на момент отказа Администрации от проведения Конкурса, организатор торгов обладал документами, свидетельствующими об осуществлении выбора и реализации способа управления Многоквартирным домом собственниками помещений в многоквартирном доме, обладающими более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников Многоквартирного дома.

Полномочиями на установление наличия оснований для участия в общем собрании собственников помещений лиц, принявших решение о выборе способа управления Многоквартирным домом, Администрация не обладает.

Протокол общего собрания собственников помещений Многоквартирного дома, договоры управления Многоквартирным домом на момент принятия решения Администрацией об отказе от проведения Конкурса не оспорены и не признаны недействительными.

Таким образом, Администрацией правомерно принято решение о непроведении

Конкурса в связи с выбором и реализацией собственниками Многоквартирного дома способа управления.

При таких обстоятельствах Комиссия Челябинского УФАС России приходит к выводу о признании доводов жалобы необоснованными.

На основании изложенного и руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

Признать жалобу Заявителя необоснованной.

Настоящее решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.