РЕШЕНИЕ ПО ДЕЛУ №8-01/64

23.03.2016 г. Хабаровск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю в составе:

Председатель комиссии:	<…>	- заместитель руководителя Управления – начальник отдела контроля органов власти;
Члены комиссии:	<…>	- главный специалист-эксперт отдела контроля органов власти;
	<…>	- заместитель начальника отдела контроля органов власти;

в присутствии представителей:

от ООО «УК «Фортуна» - генеральный директор <…>, доверенность от 23.03.2016,

от администрации города Хабаровска – <…>, доверенность от 25.11.2015 №1.1.27 – 798,

председатель Совета дома, расположенного по ул. Карла Маркса, 154а, - <…>по паспорту,

рассмотрев жалобу ООО «УК «Фортуна» на действия Управления жилищно - коммунального хозяйства и эксплуатации жилищного фонда администрации г. Хабаровска при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными на территории городского округа «г. Хабаровск», по лоту №2 – многоквартирный дом по ул. Карла Маркса, 154а, материалы дела №8-01/64,

УСТАНОВИЛА:

В Хабаровское УФАС России поступила жалоба ООО «УК «Фортуна» на действия Управления жилищно - коммунального хозяйства и эксплуатации жилищного фонда администрации г. Хабаровска при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по ул. Карла Маркса, 154а (лот №2).

Из жалобы следует, что администрацией необоснованно не принято решение об отказе от проведения конкурса в отношении указанного дома, собственники которого выбрали способ управления домом и заключили договор управления с ООО «УК «Фортуна».

Представители общества в заседании Комиссии доводы, изложенные в жалобе, поддержали в полном объеме.

Представитель Управления ЖКХ и ЭЖФ с доводами жалобы не согласился, пояснил, что указанный конкурс проведен в соответствии с требованиями Жилищного кодекса Российской Федерации и Правилами проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 №75. Основанием для проведения конкурса является выдача разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома. Дом не снят с конкурса в связи с тем, что представленный обществом протокол общего собрания собственников помещений дома не соответствует части 5.1. статьи 48 Жилищного кодекса Российской Федерации, и сделать вывод о выборе способа управления домом не представляется возможным. Отсутствуют документы, подтверждающие право собственности на помещения в доме, факт подписания именно собственниками помещений договора управления ничем не подтвержден.

Председатель Совета дома <…> подтвердила волеизъявление собственников, сообщила, что договор управления с ООО «УК «Фортуна» заключен и исполняется.

Заслушав представителей лиц, участвующих в деле, рассмотрев материалы дела, комиссия пришла к следующему выводу.

Жалоба рассматривается комиссией по правилам статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее Закон о защите конкуренции).

Статьей 18.1 Закона о защите конкуренции установлен порядок обжалования действий (бездействия) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации торгов, заключении договоров по результатам торгов или в случае, если торги признаны несостоявшимися.

Действия (бездействие) могут быть обжалованы в антимонопольный орган лицами, подавшими заявки на участие в торгах, а в случае, если такое обжалование связано с нарушением установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи

заявок на участие в торгах, также иным лицом (заявителем), права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов.

По правилам указанной статьи проверке подлежит соблюдение организатором торгов, электронной площадкой, конкурсной или аукционной комиссией установленной законодательством Российской Федерации процедуры организации и проведения торгов, процедуры заключения договоров по результатам торгов.

Частями 2, 3 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – Жилищный кодекс) установлено, что 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.

Способ управления многоквартирным домом выбирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и может быть выбран и изменен в любое время на основании его решения. Решение общего собрания о выборе способа управления является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

В соответствии с частями 4,13 статьи 161 Жилищного кодекса 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.

Открытый конкурс проводится также в случае, если до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам открытого конкурса, не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано, а также при вводе в эксплуатацию многоквартирного дома.

Многоквартирный дом может управляться только одной управляющей организацией (часть 9 статьи 161 ЖК РФ).

Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75 утверждены Правила проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (далее – Правила).

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.

16.02.2016 на официальном сайте торгов Российской Федерации www.torgi.gov.ru администрацией размещено извещение №160216/3834650/01 о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации на право заключения договора управления многоквартирным домом, дома распределены по двум лотам, лот №2 включает многоквартирный дом, расположенный по ул. Карла Маркса, 154а, в г. Хабаровске, основанием проведения конкурса является ввод дома в эксплуатацию. Дата начала подачи заявок – 16.02.2016, дата окончания подачи заявок и дата вскрытия конвертов –18.03.2016. Дата рассмотрения заявок – 22.03.2016, дата проведения конкурса – 24.03.2016.

12.02.2016 в Управление ЖКХ и ЭЖФ администрации города Хабаровска от ООО «УК «Фортуна» поступило уведомление от 11.02.2016 №29 об избрании собственниками спорного дома управляющей организации и заключении с ней договора управления домом с приложением протокола общего собрания собственников помещений.

20.02.2016 Управление ЖКХ и ЭЖФ письмом №9-18/596 сообщило обществу о несоответствии представленного протокола общего собрания собственников требованиям части 5.1. статьи 48 Жилищного кодекса протокола и невозможности сделать вывод о выборе собственниками помещений способа управления домом, о действительности принятых решений по другим вопросам, отраженным в протоколе.

В письме от 14.03.2016 №9-18/806 Управление ЖКХ и ЭЖФ предложило обществу предоставить достоверную информацию о праве собственности на помещения, расположенные в вышеуказанном доме, а также документы, подтверждающие заключение договора управления.

15.03.2016 общество повторно обратилось в организатору конкурса с просьбой прекратить проведение конкурса по выбору управляющей организации в связи с выбором и реализацией собственниками помещений способа управления домом, предоставив акты приема-передачи квартир от застройщика к дольщикам, бланки голосования собственников, договор управления, копию листа технического паспорта, протокол общего собрания собственников.

Владельцами помещений на общем собрании принято решение о выборе способа управления домом, из представленных организатором конкурса документов усматривается, что с ООО «УК «Фортуна» 10.02.2016 заключен договор управления многоквартирным домом, дом включен в лицензию общества от 05.05.2015 №027-000147 на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами.

В установленном порядке протокол и договор не обжаловались и недействительными не признаны.

То обстоятельство, что в голосовании приняли участие лица, являющиеся титульными владельцами помещений на основании договоров долевого участия в строительстве и актов приема-передачи помещений во исполнение указанных договоров, но не зарегистрировавших свои права на дату проведения общего собрания, не свидетельствует о недействительности принятого общим собранием решения, поскольку в силу положений Гражданского кодекса Российской Федерации, Федерального закона от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом

строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», с момента подписания передаточного акта участник долевого строительства владеет, пользуется построенным объектом недвижимости, то есть фактически осуществляет права собственника, и с этого момента вправе обратиться в регистрирующий орган с заявлением о государственной регистрации своего права.

Поскольку владельцами помещений многоквартирного дома №154а, расположенного по ул. Карла Маркса, реализовали свое право на самостоятельный выбор управляющей организации, основания для проведения органом местного самоуправления соответствующего конкурса отсутствуют.

В соответствии с частью 17 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции при рассмотрении жалобы по существу комиссия антимонопольного органа рассматривает обжалуемые действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии. В случае, если в ходе рассмотрения жалобы комиссией антимонопольного органа установлены иные нарушения в действиях (бездействии) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, комиссия антимонопольного органа принимает решение с учетом всех выявленных нарушений.

По результатам рассмотрения жалобы по существу комиссия антимонопольного органа принимает решение о признании жалобы обоснованной или необоснованной и в случае, если жалоба признана обоснованной, либо в случае установления иных не являющихся предметом обжалования нарушений (нарушений порядка организации и проведения торгов, заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися) принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции (часть 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции).

На основании изложенного, руководствуясь статьями 18.1, 23 Закона о защите конкуренции,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «УК «Фортуна» на действия Управления жилищно - коммунального хозяйства и эксплуатации жилищного фонда администрации г. Хабаровска при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по ул. Карла Маркса,154а, (лот №2, извещение №160216/3834650/01) обоснованной.
2. Признать действия Управления жилищно - коммунального хозяйства и эксплуатации жилищного фонда администрации г. Хабаровска при проведении указанного конкурса нарушающими пункт 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.

3. Выдать Управлению жилищно - коммунального хозяйства и эксплуатации жилищного фонда администрации г. Хабаровска предписание об устранении нарушения порядка организации и проведения конкурса.

Настоящее решение может быть обжаловано в арбитражный суд Хабаровского края в течение трех месяцев со дня его принятия.

ПРЕДПИСАНИЕ

по делу№8-01/64

23.03.2016 г. Хабаровск

Комиссия Хабаровского УФАС России в составе: председатель Комиссии: <…> - заместитель руководителя, начальник отдела контроля органов власти; члены Комиссии<…>– главный специалист - эксперт отдела контроля органов власти, <…>– заместитель начальника отдела контроля органов власти, на основании своего решения от 23.03.2016 по делу № 8-01/64, руководствуясь статьями 18.1, 23 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции»,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

Управлению жилищно - коммунального хозяйства и эксплуатации жилищного фонда администрации города Хабаровска совершить действия, направленные на устранение нарушения пункта 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, допущенном при проведении конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по ул. Карла Маркса, 154а, в г. Хабаровске (лот №2, извещение №160216/3834650/01) с целью чего в срок до 31.03.2016 принять решение об отказе от проведения указанного конкурса.

О выполнении настоящего предписания сообщить в Хабаровское УФАС России в пятидневный срок с даты его выполнения (с приложением подтверждающих документов).

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