

«15» января 2016 года

г. Челябинск, пр. Ленина, д. 59

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Челябинской области (далее – Челябинское УФАС России) по рассмотрению жалоб (далее – Комиссия) в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135 - ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), в составе:

Председатель

Комиссии: ... - заместитель руководителя Челябинского УФАС России;

Члены Комиссии: ... - начальник отдела контроля торгов и органов власти Челябинского УФАС России;

... - специалист-эксперт отдела контроля торгов и органов власти Челябинского УФАС России,

рассмотрев жалобу Общества с ограниченной ответственностью «Жилищно-эксплуатационное управление» (далее – ООО «Жилищно-эксплуатационное управление», Заявитель) на неправомерные действия Управления жилищно-коммунального хозяйства администрации города Челябинска,

УСТАНОВИЛА:

В Челябинское УФАС России поступила жалоба Заявителя на Управление жилищно-коммунального хозяйства администрации города Челябинска (далее – Управление, организатор торгов), при организации конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными по адресам: Лот №1 - г. Челябинск, ул. Агалакова, д. 56; Лот №2 - г. Челябинск, ул. Агалакова, 58; извещение № 201115/2724900/01 (далее – многоквартирные дома), (далее – Конкурс).

В качестве доводов Заявитель указал следующее (вх. № 19365 от 29.12.2015).

20.11.2015 Управлением в сети «Интернет» на сайте www.torgi.gov.ru опубликовано извещение о проведении Конкурса. Датой окончания приема заявок на участие в торгах установлено 23.12.2015.

21.12.2015 собственниками многоквартирных домов был выбран способ управления многоквартирными домами. Данное решение было реализовано путем заключения договоров управления.

22.12.2015 в канцелярию Управления было подано заявление об исключении многоквартирных домов из перечня домов, выставленных на конкурс по отбору управляющей организации, с приложением протоколов общего собрания собственников, реестра собственников, принявших участие в заочном голосовании и копий актов приема-передачи помещений.

Согласно протоколам выбран способ управления многоквартирными домами посредством управляющей организации, в качестве управляющей организации выбрано ООО «Жилищно-эксплуатационное управление».

Однако 23.12.2015 в 15 часов 00 минут был проведен конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами. Победителем конкурса признано Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Созвездие».

В дополнении к жалобе от 15.01.2016 Заявитель ссылается на сложившуюся практику принятия решений о выборе способа управления и управляющей организации многоквартирного дома участниками долевого строительства.

Таким образом, по мнению Заявителя, организатором торгов нарушена процедура отказа от проведения Конкурса, и нарушено право собственников помещений в многоквартирных домах на выбор способа управления и управляющей организации

(пункт 3 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ). На основании изложенного, Заявитель приходит к выводу о неправомерности принятия Управлением решения о проведения Конкурса, просит принять меры антимонопольного реагирования в случае установления нарушений в действиях организатора торгов.

Управлением представлены следующие возражения и пояснения по доводам жалобы (вх. № 239 от 13.01.2016).

Основаниями для проведения конкурса являются статья 161 ЖК РФ, подпункт 4 пункта 3 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 «О порядке проведения органами местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами» (далее - Правила).

Отказ от проведения конкурса предусмотрен пунктом 39 Правил, в случае выбора и реализации способа управления.

22.12.2015 в Управление поступили заявления от ... (ул. Агалакова, 56), от ... (ул. Агалакова, 58) о выборе способа управления многоквартирными домами с приложением документов (протокол общего собрания собственников, договор управления от 22.12.2015, передаточные акты). В Конкурсную комиссию Управления заявления поступили после проведения Конкурса.

23.12.2015 в 15 часов 00 минут был проведен конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами. Победителем конкурса признано Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Созвездие».

При рассмотрении заявлений ... и ... о выборе способа управления многоквартирными домами Управлением установлено, что жителями не представлены документы, подтверждающие регистрацию права собственности. Соответственно, были представлены протоколы общих собраний, в которых лица, принявшие участие в голосовании, не обладают полномочиями собственников. В связи с этим основания для снятия многоквартирных домов с Конкурса отсутствовали.

Таким образом, по мнению организатора торгов, порядок организации и проведения Конкурса не нарушен, в связи с чем доводы Заявителя являются необоснованными.

Изучив представленные материалы дела, заслушав пояснения сторон, Комиссия Челябинского УФАС России пришла к следующим выводам.

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 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. Если в течение двух месяцев со дня проведения открытого конкурса собственники не заключили договор управления с управляющей организацией, такой договор считается заключенным на условиях, определенных открытым конкурсом. Согласно части 14 статьи 161 ЖК РФ до заключения договора управления многоквартирным домом между лицом, принявшим 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, и управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса, управление многоквартирным домом осуществляется управляющей организацией, с которой застройщиком должен быть заключен договор управления многоквартирным домом не позднее чем через пять дней со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома

В силу статьи 18 ЖК РФ право собственности и иные вещные права на жилые помещения подлежат государственной регистрации в случаях, предусмотренных Гражданским кодексом Российской Федерации (далее – ГК РФ), Федеральным законом от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее - Закон о регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним), ЖК РФ.

Согласно пункту 1 статьи 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 ГК РФ и иными законами.

В соответствии со статьей 219 ГК РФ, право собственности на здания, строения, сооружения и другое вновь создаваемое недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает с момента такой регистрации.

Согласно статье 25.1 Закона о регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним 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 законом.

Согласно статье 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 частью 2 статьи 161 ЖК РФ, собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом: 1) непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме, количество квартир в котором составляет не более чем тридцать; 2) управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом; 3) управление управляющей организацией.

Согласно части 3 статьи 161 ЖК РФ способ управления многоквартирным домом выбирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме. 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.

Порядок организации и проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом установлен Правилами.

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.

В соответствии с разрешениями на ввод объектов в эксплуатацию от 09.11.2015 № RU74315000-164-2015 и RU74315000-233-2015 введены в эксплуатацию многоквартирные дома.

20.11.2015 на официальном сайте торгов www.torgi.gov.ru размещено извещение о проведении Конкурса.

Заявлением от 22.12.2015 ... (ул. Агалакова, 56), ... (ул. Агалакова, 58) сообщили в Управление об избрании собственниками помещений в указанных многоквартирных домах способа управления многоквартирными домами в форме управления управляющей организацией ООО «Жилищно-эксплуатационное управление» с приложением копий протоколов общего собрания собственников помещений в многоквартирных домах от 21.12.2015, реестра собственников, принявших участие в заочном голосовании, копий актов приема-передачи помещений, договоров управления многоквартирными домами от 22.12.2015, уведомлений об отсутствии в государственном кадастре недвижимости сведений о многоквартирных домах.

Из содержания представленных документов следует, что решение принято лицами, чье право собственности на помещения в многоквартирных домах не было зарегистрировано в предусмотренном законом порядке. Копий документов, свидетельствующих о регистрации права собственности, не представлено. Напротив, согласно заявлениям право собственности участниками долевого строительства не зарегистрировано, поскольку многоквартирные дома не стоят на кадастровом учете, в подтверждение представлены уведомления из филиала ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Челябинской области. В связи с этим решение общего собрания не может быть признано решением собственников помещений в многоквартирных домах, проведение которого регламентируется нормами статьи 44 - 48 и части 2, 3 статьи 161 ЖК РФ.

Более того, согласно положениям части 1.1 статьи 162 ЖК РФ лица, принявшие от застройщика (от лица, обеспечивающего строительство многоквартирных домов) после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, могут выступать стороной договора управления многоквартирным домом только в случае его заключения с управляющей компанией, отобранной по результатам открытого конкурса.

Таким образом, у Управления отсутствовали правовые основания для снятия многоквартирных домов по лотам №1 и №2 с Конкурса.

Комиссия приходит к выводу о признании доводов жалобы Заявителя необоснованными и отсутствии в действиях Управления нарушения порядка организации и проведения Конкурса.

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

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «Жилищно-эксплуатационное управление» необоснованной.

2. Предписание в порядке части 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции не выдавать.

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

Председатель Комиссии ...

Члены Комиссии: ...

...