

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области поступила жалоба общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Профессиональный подход» (далее- ООО УК «Профподход», вх. № 5821 от 26.06.2015г.) на действия организатора торгов администрации Октябрьского района г. Новосибирска при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по адресу: г. Новосибирск, ул. Высоцкого, д. 51.

Заявитель сообщает следующее.

ООО УК «Профподход» являлось участником открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по адресу: г. Новосибирск, ул. Высоцкого, д. 51, проводимого организатором конкурса, администрацией Октябрьского района города Новосибирска.

16.06.2015 года организатор открытого конкурса принял решение об отказе от проведения конкурса в соответствии с п.39 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом утвержденных Постановлением Правительства РФ № 75 от 6 февраля 2006 г.

Согласно указанного пункта «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».

Решение о выборе способа управления принимается в соответствии с 4.1. ст. 46 ЖК РФ «Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, принимаются большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений в многоквартирном доме».

В соответствии с ч.1 ст. 48 ЖК РФ «Правом голосования на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, обладают собственники помещений в данном доме».

Помещения в многоквартирном доме (квартиры и нежилые помещения) являются недвижимым имуществом в соответствии с ч 1. ст. 130 ГК РФ.

В соответствии с ч. 2 ст. 8.1. ГК РФ «Права на имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают, изменяются и прекращаются с момента внесения соответствующей записи в государственный реестр, если иное не установлено законом».

По данным заявителя, по состоянию на 25.06.2015 право собственности по указанному адресу было зарегистрировано на объекты, общей площадью 2963,8 кв.м.

В соответствии с извещением о проведении открытого конкурса общая площадь многоквартирного дома составляет 14118,5 кв. м.

В соответствии с решением об отказе в проведении конкурса по отбору управляющей организации от 16.06.2015г., в качестве основания для отказа указан п. 39 Порядка проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации.

В соответствии с п. 39 Порядка проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации:

- в случае, если до дня проведения конкурса собственники помещений не реализовали решение о выборе способа управления многоквартирным домом или реализовали решение о выборе способа управления этим домом, конкурс не проводится. Отказ от проведения конкурса на ином основании не допускается.

По мнению ООО УК «Профподход», из вышеуказанного следует, что для принятия решения об отказе в проведении конкурса должны быть соблюдены следующие условия:

Собственники выбрали способ управления многоквартирным домом;

Собственники реализовали решения о выборе способа управления этим домом.

Согласно п. 3 ст. 45 Жилищного кодекса РФ, общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники помещений в данном доме или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов. При отсутствии кворума для проведения годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должно быть проведено повторное общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме.

Общее число голосов должно соответствовать общей площади многоквартирного жилого дома.

Общая площадь многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу г. Новосибирск, ул. Высоцкого, д. 51. Составляет 14118,5 кв.м.

Соответственно, 50% от общей площади- 7060,25 кв.м.

По мнению заявителя, так как общая государственная регистрация права собственности на помещения вышеуказанного жилого многоквартирного дома составляет 2963,8 кв.м.(менее 50% от общей площади), то собрание собственников данных помещений многоквартирного жилого дома не может быть полномочным и противоречит требованиям ст. 45 Жилищного кодекса РФ.

В случае выбора способа управления - «управление управляющей компанией», собственники должны реализовать указанное решение путем заключения договора с управляющей компанией, имеющей соответствующее разрешение (лицензию).

В соответствии со ст. 162 Жилищного кодекса 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. 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.

Таким образом, договор должны заключить собственники обладающие более 7060,25 кв.м.

Из этого так же следует, что собственники не могли реализовать свое право путем заключения договора управления, по причине того, что по состоянию на 25.06.2015 зарегистрировано только 2963,8 кв.м.

Информация о поступлении указанной жалобы размещена на официальном сайте

Управления Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области:
www.novosibirsk.fas.gov.ru.

В соответствии с ч. 15 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» организатор торгов, оператор электронной площадки, конкурсная или аукционная комиссия, действия (бездействие) которых обжалуются, обязаны представить на рассмотрение жалобы по существу документацию о торгах, изменения, внесенные в конкурсную документацию, документацию об аукционе, заявки на участие в конкурсе, заявки на участие в аукционе, протоколы вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе, протоколы рассмотрения заявок на участие в конкурсе, протоколы рассмотрения заявок на участие в аукционе, протоколы оценки и сопоставления заявок на участие в конкурсе, протоколы аукциона, аудио-, видеозаписи и иные документы и сведения, составленные в ходе организации и проведения торгов.

На основании изложенного администрации Октябрьского района г. Новосибирска, надлежит представить в Управление Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской в срок до 03.07.2015 документы и сведения, указанные в ч. 15 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Со дня направления уведомления, торги приостанавливаются до рассмотрения жалобы на действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии по существу.

В случае принятия жалобы к рассмотрению организатор торгов, которому направлено уведомление о поступлении жалобы и о приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу, не вправе заключать договор до принятия антимонопольным органом решения по жалобе. Договор, заключенный с нарушением установленного требования, является ничтожным.

Организатор торгов, оператор электронной площадки, конкурсная или аукционная комиссия, действия (бездействие) которых обжалуются, в течение одного рабочего дня с момента получения уведомления обязаны известить лиц, подавших заявки на участие в торгах, о факте поступления жалобы, ее содержании, месте и времени ее рассмотрения.

Рассмотрение жалобы по существу состоится комиссией Управления Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области 07.07.2015 года в 16-00 часов по адресу: г. Новосибирск, ул. Кирова, 3, каб. 915.

Организатор торгов, оператор электронной площадки, конкурсная или аукционная комиссия, заявитель, а также лица, подавшие заявки на участие в торгах, вправе направить в антимонопольный орган возражение на жалобу или дополнение к ней и участвовать в рассмотрении жалобы лично или через своих представителей (при наличии доверенностей на участие в рассмотрении жалобы или документов, подтверждающих полномочия руководителя; документов, удостоверяющих личность). Возражение на жалобу направляется в антимонопольный орган не позднее, чем за два рабочих дня до дня рассмотрения жалобы.

Регистрация участников рассмотрения жалобы в кабинете № 1016(10 этаж).