

## РЕШЕНИЕ

г. Чебоксары

**Дело № 46/05-АМЗ-2013**

Резолютивная часть решения оглашена 28 апреля 2015 года.

Решение изготовлено в полном объеме 06 мая 2015 года.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Чувашской Республике – Чувашии по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

Председателя Комиссии:

«...»

Членов Комиссии:

«...»

при участии в деле представителей:

лица, в отношении которого возбуждено производство по делу (ответчика) - Управления ЖКХ, энергетики, транспорта и связи администрации г. Чебоксары «...»

заинтересованного лица – «...»директора общества с ограниченной ответственностью «Альянс Жилком»,

в отсутствие заявителя «...», надлежаще извещенной о времени и месте рассмотрения дела (определение о возобновлении рассмотрения дела №46/05-АМЗ-2015 от 10.04.2015 (исх. № 05-04/3207 от 10.04.2015))

### **УСТАНОВИЛА:**

В Чувашское УФАС России 29.11.2013 поступило заявление «...» (вх.№05-05/7721 от 29.11.2013) на бездействие администрации города Чебоксары, выразившееся в непроведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления вновь введенным в эксплуатацию многоквартирным домом, расположенным по адресу: г.Чебоксары, ул.Ленинского Комсомола, д.5 (далее-МКД).

Из заявления следует, что в нарушение порядка, установленного частью 13 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ), администрация города Чебоксары с момента выдачи разрешения на ввод в эксплуатацию

многоквартирного дома не предпринимает действий по проведению открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления домом.

«...» сообщает, что застройщиком ОАО «Стройтрест №3» 12.10.2013 инициировано проведение общего собрания по выбору способа управления домом, по итогам которого управляющей компанией избрано ООО «Альянс Жилком». Однако собрание проведено не собственниками квартир, а участниками долевого строительства, что не предусмотрено частью 13 статьи 161 ЖК РФ. В целях устранения сложившегося положения, заявитель просит принять меры антимонопольного реагирования в отношении администрации города Чебоксары. Администрация города Чебоксары не согласна с доводами заявителя, что отражено в письмах от 19.12.2013 №1400, 28.04.2015 №5471.

Разрешение на ввод многоквартирного дома №5, расположенного по адресу : г.Чебоксары, ул.Ленинского Комсомола, администрацией города Чебоксары выдано 30.09.2013 года (далее – МКД).

Как следует из представленных документов, в соответствии с действующим законодательством собственники помещений избрали способ управления и управляющую организацию ООО «Альянс Жилком» для обслуживания МКД, о чем свидетельствует протокол № 1 очного общего собрания от 12.10.2013.

В связи с изложенным, у администрации города Чебоксары при наличии действующего решения общего собрания собственников, возможность проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации отсутствовала.

Кроме того, администрация города Чебоксары заявила, что не является надлежащим ответчиком по делу, так как постановлением администрации города Чебоксары от 10.08.2012 № 229, уполномоченным органом на проведение открытых конкурсов по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами назначено Управление ЖКХ, энергетики, транспорта и связи администрации города Чебоксары (далее- Управление ЖКХ администрации г.Чебоксары).

Представитель Управления ЖКХ, энергетики, транспорта и связи администрации г. Чебоксары сообщила, что администрация города Чебоксары выдала разрешение на ввод в эксплуатацию МКД 30.09.2013.

Согласно пункту 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, 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.

Собственники жилых и нежилых помещений МКД, в установленные законодательством сроки, в качестве управляющей организации избрали ООО «Альянс Жилком», что подтверждается протоколом №1 от 12.10.2013.

В соответствии с частью 1 статьи 14 ЖК РФ в компетенцию органов местного самоуправления в области жилищных отношений не входит проверка сведений, содержащихся в протоколах общих собраний собственников в многоквартирных домах. Осуществление органом местного самоуправления контроля и надзора за проведением общего собрания собственников многоквартирных домов и последующей реализацией принятых на собрании решений является превышением полномочий органа местного самоуправления и противоречит нормам действующего законодательства. В связи с чем, возможность проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления МКД, при наличии действующего решения общего собрания собственников помещений, у Управления ЖКХ администрации г. Чебоксары отсутствовала.

Представитель ООО «Альянс Жилком» поддержал указанные доводы администрации города Чебоксары, дополнительно пояснив следующее.

Решением общего собрания собственников помещений МКД, проведенного в форме очного голосования 12.10.2013, в котором приняло участие 68,7% от общего числа участников, при организационной поддержке застройщика ЗАО «Стройтрест №3», большинством голосов (96,5% от общего количества участвовавших на собрании) было решено заключить договор управления МКД с ООО «Альянс Жилком». Управляющей организацией ООО «Альянс Жилком» заключены договоры с ресурсосодержащими организациями на отпуск питьевой воды и прием сточных вод от 05.11.2013, энергоснабжения от 23.10.2013, и фактически осуществляются действия по содержанию общего имущества МКД.

Договоры управления МКД собственниками жилых и нежилых помещений с ООО «Альянс Жилком» начали заключаться с 22.11.2013.

ООО «Альянс Жилком» считает, что правомерно осуществляет управление МКД и нарушение части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции со стороны Управления ЖКХ администрации города Чебоксары в связи с не проведением конкурса отсутствует.

Комиссия Чувашского УФАС России, исследовав документы, представленные в материалы дела, заслушав стороны по делу, установила следующие обстоятельства.

Частью 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции) органам местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов органам или организациям, запрещается принимать акты и (или) осуществлять действия (бездействие), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, за исключением предусмотренных федеральными законами случаев принятия актов и (или) осуществления таких действий (бездействия).

В соответствии с положениями [статьи 161](#) ЖК РФ способ управления многоквартирными домами 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. Управление многоквартирным домом обеспечивается

собственниками помещений путем заключения договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией.

Согласно части 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;
- 2) управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;
- 3) управление управляющей организацией.

Согласно части 3 Постановления Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 №75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» конкурс по отбору управляющей организации для управления МКД проводится, если собственниками помещений в МКД не выбран способ управления этим домом.

Согласно [пункту 2](#) Правил проведения конкурса под организатором конкурса понимается орган местного самоуправления или органы государственной власти городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга, уполномоченные проводить конкурс.

[Частью 4 статьи 161](#) ЖК РФ установлено, что орган местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации.

В силу части 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, в порядке, установленном [статьей 445](#) Гражданского кодекса Российской Федерации (часть 13 в ред. Федерального [закона](#) от 05.04.2013 N 38-ФЗ).

Таким образом, частью 13 статьи 161 ЖК РФ формулируются условия, при наличии которых орган местного самоуправления проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации для целей управления многоквартирным домом. При этом необходимость управления МКД возникает сразу же, после введения

объекта в эксплуатацию, поскольку согласно [пункту 1 статьи 161](#) ЖК РФ управление МКД должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в МКД, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

В ходе заседания установлено, что постановлением администрации города Чебоксары от 10.08.2012 № 229, уполномоченным органом на проведение открытых конкурсов по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами назначено Управление ЖКХ, энергетики, транспорта и связи администрации города Чебоксары.

Из представленных документов следует, что администрация города Чебоксары утвердила разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 30.09.2013 № «RU 21304000»- «23ж», согласно которому ЗАО «Стройтрест №3» разрешено ввести в эксплуатацию построенный объект капитального строительства дом №5, расположенного по адресу: г.Чебоксары, ул.Ленинского Комсомола (поз.3).

Одновременно в материалах дела представлен протокол №1 от 12.10.13 (то есть на 12 дней со дня ввода объекта в эксплуатацию) очного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме №5 по ул.Ленинского Комсомола г.Чебоксары, состоящий из 10 пунктов повестки дня, в том числе выбора способа управления многоквартирным домом (п.3) и выбора управляющей организации (п.4).

Из протокола следует, что на общем собрании участвовали 68,7% от общей площади жилых помещений. Подсчет голосов участников собрания осуществлен следующим образом: 1 кв.м общей площади жилого помещения -1 голос. В подтверждение представлена копия списка участников собрания, в котором участие собственников подтверждено личной подписью. Большинство голосов участниками собрания (96,5% от общего количества участвовавших на собрании) решено заключить договор управления МКД с ООО «Альянс Жилком».

Государственная жилищная инспекция Чувашской Республики (далее- Госжилинспекция Чувашии) в соответствии с частью 1 статьи 20 ЖК РФ посредством организации и проведения проверок осуществляет государственный жилищный надзор. К отношениям, связанным с осуществлением государственного жилищного надзора, организацией и проведением проверок юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, применяются положения Федерального закона от 26.12.2008 № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля», положения которого не позволяют проводить проверки без учета требований данного законодательства.

Госжилинспекция в ответ на запрос Чувашского УФАС России (письмо от 23.01.2014 № 32101-388) сообщила, что на основании распоряжения Госжилинспекции Чувашии проведена внеплановая документарная проверка правомерности принятия общим собранием собственников помещений в МКД №5 по ул. Ленинского Комсомола г.Чебоксары решения по выбору управляющей организации ООО «Альянс Жилком». В результате было установлено, что собрание проведено с нарушением требований, установленных статьями 44-48 ЖК РФ, а именно: не соблюдена процедура проведения собрания, отсутствовал

кворум, поскольку в голосовании участвовали участники долевого строительства, не являющиеся на момент голосования собственниками жилых помещений.

В связи с изложенным Госжилинспекция Чувашии обратилась в суд с исковым заявлением о признании недействительным решения участников долевого строительства (собственников помещений) в МКД №5 по ул. Ленинского Комсомола г.Чебоксары от 12.10.2013.

В ходе заседания Комиссии представитель ООО «Альянс Жилком» представил апелляционное определение от 24.09.2014 по делу №33-3704/2014, из которого следует, что судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Чувашской Республики отказала в удовлетворении иска по следующим основаниям.

В соответствии с пунктом 1 статьи 12 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве МКД и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» обязательства застройщика по договору долевого участия считаются исполненными с момента подписания передаточного акта, что в свою очередь, предоставляет участнику долевого строительства право фактически владеть и пользоваться объектами долевого строительства, а после государственной регистрации права собственности-распоряжаться данным объектом.

Таким образом, участник долевого строительства может регистрировать свое право собственности на имущество только когда имеются документы, подтверждающие факт его постройки. К таким документам относятся: разрешение на ввод в эксплуатацию МКД и (или) иного объекта недвижимости, в состав которых входит объект долевого строительства; акт приема-передачи или другой документ, который будет свидетельствовать о передаче имущества от застройщика участнику долевого строительства.

Государственная регистрация права собственности в соответствии с пунктом 3 статьи 13 и пунктом 1 статьи 16 Федерального закона от 2.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» носит заявительный характер и производится в течение восемнадцати календарных дней со дня подачи правообладателем необходимых документов.

Следовательно, с момента подписания передаточного акта участник долевого строительства фактически владеет и пользуется построенным объектом недвижимости, то есть фактически осуществляет права собственника, а именно с этого момента вправе обратиться с заявлением в регистрационный орган о государственной регистрации своего права. С момента подписания передаточного акта участник долевого строительства владеет и пользуется построенным объектом недвижимости, то есть фактически осуществляет права собственника, указанные в статье 209 Гражданского кодекса Российской Федерации, при этом отсутствие государственной регистрации права собственности на жилые помещения не может препятствовать участнику долевого строительства в реализации права на выбор способа управления многоквартирным домом.

Факт передачи участникам долевого строительства дома № 5 по ул. Ленинского Комсомола г.Чебоксары жилых помещений сторонами не оспаривается.

На основании вышеизложенного, суд апелляционной инстанции приходит к выводу, что лица, принимавшие участие на собрании, являлись фактически собственниками квартир по договорам участия в долевом строительстве, право которых на жилые помещения ни кем из сторон не оспорено.

Следовательно, собственники помещений реализовали свое право по выбору способа управления домом и основания для проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления МКД отсутствуют. Соответственно в действиях Управления ЖКХ, энергетики, транспорта и связи администрации города Чебоксары Чувашской Республики нарушение действующего законодательства не усматривается.

В ходе рассмотрения дела установлено, что в Арбитражном суде Чувашской Республики - Чувашии находится на рассмотрении аналогичное дело №А79-4150/2013, имеющего значение для рассмотрения настоящего дела.

На основании части 3 статьи 47 Закона о защите конкуренции, Комиссия приостановила рассмотрение дела №46/05-АМЗ-2014, возбужденное в отношении администрации города Чебоксары до вступления решения Арбитражного суда Чувашской Республики по делу №А79-4150/2013 в законную силу.

Из данного решения суда (от 19.03.2014, вступившего в законную силу) следует, что решение собственника помещений было принято в течение 10 дней (в соответствии с действующим законодательством на тот момент) со дня выдачи разрешения на ввод в эксплуатацию МКД, установленных частью 13 статьи 161 ЖК РФ. Решение о выборе способа управления принято, протокол собрания собственников помещений не опротестован и является действующим, способ управления МКД выбран. Следовательно, у органа местного самоуправления при наличии действующего решения собственников помещений не имелось оснований производить какие-либо действия по объявлению и проведению открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления МКД. То обстоятельство, что на момент принятия решения участники долевого строительства не были собственниками жилых помещений, не свидетельствует о нарушении органом местного самоуправления требований части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции. В компетенцию органа местного самоуправления не входит проверка сведений, содержащихся в протоколе общего собрания собственников МКД.

Поскольку в предусмотренный частью 13 статьи 161 ЖК РФ срок участники долевого строительства выбрали управляющую компанию самостоятельно, указанное решение не оспорили, следовательно, у органа местного самоуправления отсутствовали основания для проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации.

Решение Арбитражного суда Чувашской Республики-Чувашии от 19.03.2014 решением Арбитражного апелляционного суда от 30.07.2014 и постановлением арбитражного суда кассационной инстанции Волго-Вятского округа от 16.12.2014 по делу №А79-4150/2013 оставлено без изменения.

С учётом приведенных обстоятельств, Комиссия не установила в действиях Управления ЖКХ, энергетики, транспорта и связи администрации города Чебоксары Чувашской Республики достаточных оснований для признания

нарушений антимонопольного законодательства, которые привели или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, предусмотренного частью 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1-4 статьи 41, пунктом 5 части 1 статьи 48, частью 1 статьи 49 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» Комиссия

РЕШИЛА:

Прекратить рассмотрение дела о нарушении антимонопольного законодательства №46/05-АМЗ-2013, возбужденного в отношении Управления ЖКХ, энергетики, транспорта и связи администрации города Чебоксары Чувашской Республики по части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившегося в бездействии по не проведению открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления вновь введенным в эксплуатацию многоквартирным домом №5 по ул. Ленинского Комсомола г.Чебоксары, в связи с наличием вступившего в законную силу судебного акта, в котором содержатся выводы об отсутствии нарушения антимонопольного законодательства.

Председателя Комиссии

«...»

Члены Комиссии

«...»