

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Оренбургской области по рассмотрению жалоб, предусмотренных ст.18.1 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (приказ Оренбургского УФАС России № 12 от 14.01.2016 г.), в составе:

председателя Комиссии – <.....>; членов Комиссии: <.....>, <.....>, <.....>,

в присутствии заявителя – представителя <.....>,

в присутствии представителя Управления жилищно-коммунального хозяйства администрации г. Оренбурга – <.....>;

рассмотрев жалобу <.....> (вх. № 6277к от 04.09.2017 года) на действия организатора торгов – Управление жилищно-коммунального хозяйства администрации г. Оренбурга на процедуру организации и проведения конкурса на право заключения договора управления многоквартирным домом (извещение № 250717/3324284/02 от 25.07.2017 года),

УСТАНОВИЛА:

04.09.2017 года в Оренбургское УФАС России поступила жалоба <.....> (вх. № 6277к от 04.09.2017 года) на действия организатора торгов – Управление жилищно-коммунального хозяйства администрации г. Оренбурга при организации и проведении конкурса по отбору управляющей организации на право заключения договора управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Оренбург, ул. 1 Мая, 61/3.

В связи с поступившей жалобой, в порядке ч. 11 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции», заявителю направлено уведомление о принятии жалобы к рассмотрению (исх. № 11407 от 05.09.2017 года).

В порядке ч. 11 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» организатору торгов Управлению жилищно-коммунального хозяйства администрации г. Оренбурга направлено уведомление о рассмотрении указанной жалобы по существу (исх. № 11408 от 05.09.2017 года).

Рассмотрение жалобы назначено на 11.09.2017 года в 15 часов 30 минут.

Представитель ответчика по телефону ходатайствовал о переносе рассмотрения жалобы на более поздний срок в связи с участием своего представителя в ином заседании и невозможностью явиться в установленный в уведомлении срок.

В заседании комиссии был объявлен перерыв до 12 часов 00 минут 12.09.2017 года; до 16 часов 00 минут 12.09.2017 года.

На заседании комиссии, исходя из текста жалобы, представитель <.....> пояснил следующее: 25.07.2017 года организатором торгов – Управлением жилищно-коммунального хозяйства администрации г. Оренбурга на официальном сайте *torgi.gov.ru* была размещена информация о проведении конкурса на право заключения договора управления многоквартирным домом по адресу: г. Оренбург, ул. 1 Мая, 61/3.

Необходимость проведения конкурса определяется наличием решения правообладателей помещений в многоквартирном доме о выборе способа управления многоквартирным домом и реализацией этого решения. Волеизъявление правообладателей помещений в многоквартирном доме является преимущественным правом на определение судьбы своего имущества. При этом обязанность органов местного самоуправления по отбору управляющей организации играет компенсаторную роль в случае, когда правообладатели не имеют намерений самостоятельно определить порядок управления.

Нормы действующего законодательства закрепляют приоритет волеизъявления обладателей прав на помещения в многоквартирном доме при решении вопроса о выборе способа управления многоквартирным домом. При этом для отказа от проведения конкурса достаточно любого из предусмотренных проявлений со стороны правообладателей.

16.08.2017 года правообладателями помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Оренбург, ул. 1 Мая, 61/3, принято решение о выборе способа управления данным многоквартирным домом управляющей организацией – <.....>, которое реализовано путем заключения договора управления многоквартирным домом (от 17.08.2017 года).

Правообладатели помещений этого многоквартирного дома, принявшие участие в решении и реализации выбора способа управления, являются участниками долевого строительства, получившими по актам приема-передачи помещения от Застройщика и являющиеся собственниками данного дома.

17.08.2017 и 28.08.2017 года <.....> в адрес организатора торгов – Управление жилищно-коммунального хозяйства администрации г. Оренбурга были направлены уведомления с прилагаемыми документами о необходимости отмены конкурса по извещению №250717/3324284/02 в связи с тем, что правообладателями помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Оренбург, ул. 41 Мая, 61/3, выбран и реализован способ управления данным домом.

Принятое правообладателями решение о выборе и реализации способа управления многоквартирным домом не было оспорено в судебном порядке.

В тексте жалобы и на заседании комиссии заявитель просит признать Управление жилищно-коммунального хозяйства администрации г. Оренбурга нарушившим пункты 39, 40 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом; выдать организатору торгов предписание об аннулировании протоколов № 1 от 25.08.2017 года, № 2 от 28.08.2017 года.

Представитель Управления жилищно-коммунального хозяйства администрации г. Оренбурга с доводами жалобы не согласился, в своих пояснениях указал следующее.

В соответствии с ч. 13 ст. 161 ЖК РФ, подп. 4 п. 3 Порядка проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденного постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 года №75 (далее – Правила № 75), орган местного самоуправления со дня выдачи разрешения на ввод в эксплуатацию в течение двадцати дней в порядке, установленном законодательством о градостроительной

деятельности, разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома 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

До заключения договора управления многоквартирным домом между лицом, принявшим от застройщика 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 5 дней со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома (ч. 14 ст. 161 ЖК РФ).

Многоквартирный дом № 61/3 по ул. 1 Мая г. Оренбурга был введен в эксплуатацию 29.06.2017 года (разрешение на ввод в эксплуатацию от 29.06.2017 года № 56-301000-395-2016).

25.07.2017 года Управлением жилищно-коммунального хозяйства администрации города Оренбурга (далее - Управление) было размещено извещение о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом.

25.08.2017 года открытый конкурс признан несостоявшимся с единственным участником. Была подана одна заявка от <.....>; общество признано единственным участником конкурса.

В соответствии с п. 71 Правил договор подлежит заключению с единственным участником конкурса. В соответствии с п. 39 Правил установлено, что 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.

17.08.2017 года в Управление поступило письменное уведомление <.....> о проведении собственниками помещений в указанном многоквартирном доме общего собрания по вопросу выбора способа управления домом и выборе управляющей организации с приложением копии протокола от 16.08.2017 года, копии реестра подписавших протокол от 16.08.2017 года, копии договора управления от 17.08.2017 года, копии реестр подписавших договор управления от 17.08.2017 года.

Из представленных документов не представилось возможным установить, что решение о выборе и реализации способа управления приняли собственники помещений в указанном доме, как это требует пункт 39 Правил.

Кроме того, <.....> указало, что необходимость проведения конкурса определяется наличием решения правообладателей помещений в многоквартирном доме о выборе способа управления многоквартирным домом и реализацией этого решения.

Согласно ст. 46 ЖК РФ решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме оформляются протоколами в соответствии с требованиями,

установленными приказом Минстроя России от 25.12.2015 года N 973/пр «Об утверждении Требований к оформлению протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах и Порядка передачи копий решений и протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, осуществляющие государственный жилищный надзор»

При проведении анализа представленного <.....> протокола, было выявлено несоответствие его требованиям действующего законодательства. В связи с чем, 23.08.2017 был направлен письменный ответ на уведомление <.....> об отсутствии оснований для отмены открытого конкурса.

28.08.2017 года в Управление поступило повторное уведомление от <.....>, в котором выражено несогласие с позицией Управления о статусе лиц, имеющих право голосования на общем собрании. Общество просило отменить указанный открытый конкурс. 06.09.2017 года был направлен ответ Управления об отсутствии оснований для отмены открытого конкурса.

Из анализа положений статей 44, 45, 48, частей 2 и 3 статьи 161, статей 162 164 ЖК РФ следует, что правом на принятие решения по выбору способа управления многоквартирным домом и его реализацию наделены только собственники помещений в многоквартирном доме.

В свою очередь, в силу статьи 18 ЖК РФ и статьи 219 ГК РФ, а также статей 4 и 23 Федерального закона от 21.07.1997 года N 122 – ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» право собственности на помещения в многоквартирном доме возникает с момента государственной регистрации такого права.

Заявитель в тексте обращения ссылается на нормы Федерального закона от 30.12.2004 года N 214 – ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости ...». Указанный закон регулирует отношения, связанные с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, для возмещения затрат на такое строительство и возникновением у участников долевого строительства права собственности на объекты долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, а также устанавливает гарантии защиты прав, законных интересов и имущества участников долевого строительства.

Подлежащие государственной регистрации права на имущество возникают, изменяются, прекращаются с момента внесения соответствующей записи в государственный реестр, а не в момент совершения или фактического исполнения сделки либо вступления в законную силу судебного решения, на основании которых возникают, изменяются или прекращаются права такие права (п. 2 ст. 8.1, п. 2 ст. 551 ГК РФ).

На основании изложенного Управление жилищно-коммунального хозяйства администрации города Оренбурга просит признать жалобу необоснованной.

Исследовав материалы дела, заслушав пояснения сторон, Комиссия Оренбургского УФАС России пришла к следующим выводам.

Управлением жилищно-коммунального хозяйства администрации города Оренбурга в соответствии с Положением об Управлении жилищно-коммунального хозяйства администрации города Оренбурга, утвержденного решением Оренбургского городского Совета от 28.06.2011 года № 187, 25.07.2017 года было объявлено о проведении конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по адресу: г. Оренбург, ул. 1 Мая, 61/3, в соответствии с действующим законодательством.

25.07.2017 года на сайте torgi.gov.ru размещено извещение о проведении открытого конкурса № 250717/3324284/02 на право заключения договора управления многоквартирным домом по адресу: г. Оренбург, ул. 1 Мая, 61/3.

К извещению о проведении открытого конкурса приложена документация об аукционе, в которой указаны: сведения об организаторе конкурса; сведения о предмете конкурса; основания для его проведения; характеристика объекта конкурса; срок договора; перечень коммунальных услуг; перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту объектов конкурса; размер платы за содержание и ремонт жилого помещения; акт осмотра предмета конкурса; конкурсная документация.

В соответствии с ч. 13 ст. 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 ходе изучения и анализа Комиссией материалов данного конкурса, пояснений сторон, а так же норм законодательства, были установлены следующие обстоятельства.

Многоквартирный дом по адресу: г. Оренбург, ул. 1 Мая, 61/3, согласно разрешения на ввод объекта в эксплуатацию от 29.06.2017 года № 56-301000-395-2016, был введен в эксплуатацию 29.06.2017 года.

25.07.2017 года на основании ч. 13 ст. 161 ЖК РФ, подп. 4 п. 3 Правил Управлением жилищно-коммунального хозяйства администрации города Оренбурга было опубликовано извещение о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом.

В силу части 2 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - 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.

В соответствии с частью 3 статьи 161 ЖК РФ 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.

На основании части 4 пункта 161 ЖК Российской Федерации 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.

Требования в отношении конкурса установлены постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 года N 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» (далее - Правила).

Пунктом 3 Правил определено, что открытый 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 Российской Федерации;

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 Российской Федерации;

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.

Иных оснований проведения открытых конкурсов Правила не содержат.

В соответствии с пунктом 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.

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 (часть 3 статья 161 ЖК Российской Федерации).

При управлении многоквартирным домом товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом указанные товарищество или кооператив несут ответственность за содержание общего имущества в данном доме в соответствии с требованиями технических регламентов и установленных Правительством Российской Федерации правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, за предоставление коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома, качество которых должно соответствовать требованиям установленных Правительством Российской Федерации правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах. Указанные товарищество или кооператив могут оказывать услуги и (или) выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме своими силами или привлекать на основании договоров лиц, осуществляющих соответствующие виды деятельности. При заключении договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией указанные товарищество или кооператив осуществляют контроль за выполнением управляющей организацией обязательств по такому договору, в том числе за оказанием всех услуг и (или) выполнением работ, обеспечивающих надлежащее содержание общего имущества в данном доме, за предоставлением коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома, качество которых должно соответствовать требованиям установленных Правительством Российской Федерации правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах.

В соответствии с п. 40 Правил организатор конкурса не позднее чем за 25 дней до даты начала процедуры вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе обязан уведомить о дате проведения конкурса

всех собственников помещений в многоквартирном доме (многоквартирных домах) путем размещения сообщения в местах, удобных для ознакомления собственниками помещений в многоквартирном доме, - на досках объявлений, размещенных во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, а также путем размещения сообщения о проведении конкурса на официальном сайте;

всех лиц, принявших от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в этом доме по передаточному акту или иному

документу о передаче (далее - лица, принявшие помещения), в случае, указанном в [части 13 статьи 161](#) Жилищного кодекса Российской Федерации, путем размещения сообщения в местах, удобных для ознакомления лицами, принявшими помещения, - на досках объявлений, размещенных во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, а также путем размещения сообщения о проведении конкурса на официальном сайте.

Управлением жилищно-коммунального хозяйства администрации города Оренбурга в подтверждение исполнения п. 40 Правил в ходе заседания Комиссии были представлены фотоматериалы, на которых видны доски объявлений с изображением извещения о проведении конкурса, таблички с наименованием квартир и номерами телефонов экстренных служб, расположенные у входа в подъезды многоквартирного дома по адресу: г. Оренбург, ул. 1 Мая, 61/3. На фотографиях установлена дата 27.07.2017 года.

Заявитель возражал на представленные фотоматериалы, указывая на то, что на момент проведения собрания собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Оренбург, ул. 1 Мая, 61/3, никто из жильцов дома не был уведомлен о проведении конкурса, так как объявление о его проведении не было вывешено в указанный Организатором срок проведения конкурса.

В подтверждение доводов представитель <.....> представил наряд-заказ на изготовление табличек с наименованием квартир и номерами телефонов экстренных служб, расположенных у входа в подъезды многоквартирного дома, от 16.08.2017 года у ООО <.....>. Помимо этого, представлена квитанция к приходному кассовому ордеру № 07 от 26.08.2017 года на оплату изготовления досок объявлений от <.....>. Данный факт подтверждает возражение заявителя об отсутствии возможности уведомления собственников помещений многоквартирного дома по адресу: г. Оренбург, ул. 1 Мая, 61/3, путем размещения объявления о проведении конкурса по выбору управляющей организации Организатором торгов на досках объявлений 27.07.2017 года, заказанных только 26.08.2017 года.

Таким образом, Комиссия Оренбургского УФАС по рассмотрению жалоб приходит к выводу о нарушении Управлением жилищно-коммунального хозяйства администрации города Оренбурга п. 40 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом. Следовательно, довод заявителя о неисполнении обязанности по извещению собственников (правообладателей) о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, признается обоснованным.

В ходе проведения заседания комиссии было установлено, что 16.08.2017 года собственники и лица, принявшие помещения по передаточному акту, на общем собрании собственников жилых и нежилых помещений многоквартирного дома по адресу: г. Оренбург, ул. 1 Мая, 61/3, приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом – управляющей компанией.

На основании представленной Заявителем копии Протокола, установлено, что собственники помещений и лица, принявшие от застройщика по передаточному акту помещения данного дома, приняли решение о способе управления домом - управление управляющей компанией <.....>.

17.08.2017 между Заявителем и собственниками помещений многоквартирного дома

по адресу: г. Оренбург, ул. 1 Мая, 61/3, заключен договор управления многоквартирным домом.

17.08.2017 года в адрес Организатора торгов было отправлено уведомление о том, что на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме принято решение - управление управляющей компанией <.....> с приложением копии Протокола, копии договора управления многоквартирным домом. В тексте документа указано, что конкурс по отбору управляющей компании подлежит отмене в связи с принятым собственниками (правообладателями) решением.

25.08.2017 года Управление жилищно-коммунального хозяйства администрации города Оренбурга исходящим письмом №1-25/3987 направило в адрес <.....> ответ, согласно которому протокол общего собрания собственников жилых помещений не может быть принят во внимание для отказа от проведения конкурса по причине невозможности установления статуса принимавших в голосовании участников (собственники или дольщики).

28.08.2017 года <.....> в адрес организатора торгов направило повторное уведомление об отмене конкурса, ссылаясь на необоснованный довод Управления жилищно-коммунального хозяйства администрации города Оренбурга о признании протокола общего собрания недействительным. <.....> в тексте письма сообщает о признании недействительным протокола только в судебном порядке, а не компетенцией Управления. На основании изложенного в письме и учитывая приложенные копии актов приема-передачи помещений (квартир) участникам долевого строительства в многоквартирном доме, <.....> повторно просит отменить объявленный конкурс.

06.09.2017 года письмом №1-25/4229 Управление жилищно-коммунального хозяйства администрации города Оренбурга повторно сообщило, что голосовать по выборам способа управления имеют право только собственники.

Таким образом, собственники многоквартирного дома, не оспорившие решение общего собрания от 16.08.2017 года, пользующиеся предоставляемыми <.....> услугами на основании заключенного 17.08.2017 года договора, фактически реализовали способ управления домом.

Кроме того, компетенция органов местного самоуправления в области жилищных отношений установлена в части 1 статьи 14 Жилищного кодекса Российской Федерации, в соответствии с которой в обязанности Управления жилищно-коммунального хозяйства администрации г. Оренбурга не входит проверка сведений, содержащихся в протоколах общих собраний собственников в многоквартирных домах.

Довод Организатора торгов о том, что решение общего собрания, оформленное Протоколом, не может быть признано решениями собственников помещений в многоквартирном доме, так как право собственности участников долевого строительства на момент проведения собрания не было зарегистрировано в установленном законом порядке, признается несостоятельным по следующим основаниям.

В статье 18 ЖК РФ предусмотрено, что право собственности и иные вещные права на жилые помещения подлежат государственной регистрации в случаях, предусмотренных Гражданским кодексом Российской Федерации (далее - ГК РФ),

Федеральным законом о регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, настоящим Кодексом.

Согласно части 1 статьи 16 Федерального закона от 30.12.2004 года N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее - Закон N 214-ФЗ) право собственности участника долевого строительства на объект долевого строительства подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 21.07.1997 года N 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее - Закон N 122-ФЗ).

Основанием для государственной регистрации права собственности участника долевого строительства на объект долевого строительства являются документы, подтверждающие факт его постройки (создания), - разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в состав которых входит объект долевого строительства, и передаточный акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства (часть 2 статьи 16 Закона N 214-ФЗ).

В силу части 1 статьи 12 Закона N 214-ФЗ обязательства застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

В соответствии с частью 3 статьи 13 и частью 1 статьи 16 Закона N 122-ФЗ государственная регистрация права носит заявительный характер и производится не позднее чем в месячный срок со дня подачи правообладателем необходимых документов.

Следовательно, момент возникновения права собственности зависит непосредственно от участника долевого строительства.

Согласно статье 8 Закона N 214-ФЗ передача объекта долевого строительства застройщиком и принятие его участником долевого строительства осуществляются по подписываемым сторонами передаточному акту или иному документу о передаче.

Передача объекта долевого строительства осуществляется не ранее, чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

После получения застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости застройщик обязан передать объект долевого строительства не позднее предусмотренного договором срока. При этом не допускается досрочное исполнение застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства, если иное не установлено договором.

Таким образом, с момента подписания передаточного акта участник долевого строительства владеет, пользуется построенным объектом недвижимости, то есть фактически осуществляет права собственника, и именно с этого момента вправе обратиться с заявлением в регистрирующий орган о государственной регистрации своего права.

Необходимость проведения конкурса определяется наличием решения правообладателей помещений в многоквартирном доме о выборе способа управления многоквартирным домом и реализации этого решения. Волеизъявление правообладателей помещений в спорном многоквартирном доме является преимущественным правом на определение судьбы своего имущества. При этом обязанность органов местного самоуправления по отбору управляющей организации играет компенсаторную роль в случае, когда правообладатели не имеют намерений самостоятельно определять порядок управления.

Абзацем 1 пункта 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 N 75, предусмотрено, 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.

Решением Верховного Суда Российской Федерации от 10.08.2009 N ГКПИ09-830 абзац 1 пункта 39 Правил проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации признан недействующим в части, позволяющей не проводить конкурс по отбору управляющей организации в случае, если до дня его проведения собственники помещений в многоквартирном доме выбрали способ управления этим домом, но не реализовали принятое решение о выборе способа управления многоквартирным домом.

Таким образом, открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом не должен проводиться только при условии, что до его проведения собственники помещений в многоквартирном доме не только приняли, но и реализовали свое решение о выборе способа управления своим домом.

Комиссией Оренбургского УФАС России установлено, что 16.08.2017 года правообладателями и собственниками помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Оренбург, ул. 1 Мая, 61/3, принято решение о выборе способа управления данным многоквартирным домом управляющей организацией – <.....>, которое реализовано путем заключения договора управления многоквартирным домом от 17.08.2017 года.

Согласно части 6 статьи 46 Жилищного кодекса Российской Федерации собственник помещения в многоквартирном доме вправе обжаловать в суд решение, принятое общим собранием собственников помещений в данном доме с нарушением требований настоящего Кодекса, в случае, если он не принимал участие в этом собрании или голосовал против принятия такого решения и если таким решением нарушены его права и законные интересы. Заявление о таком обжаловании может быть подано в суд в течение шести месяцев со дня, когда указанный собственник узнал или должен был узнать о принятом решении. Суд с учетом всех обстоятельств дела вправе оставить в силе обжалуемое решение, если голосование указанного собственника не могло повлиять на результаты голосования, допущенные нарушения не являются существенными и принятое решение не повлекло за собой причинение убытков указанному собственнику.

Вышеприведенные нормы действующего жилищного законодательства закрепляют приоритет волеизъявления обладателей прав на помещения в многоквартирном доме при решении вопроса о выборе способа управления многоквартирным домом. При этом для отказа от проведения конкурса достаточно любого из предусмотренных проявлений инициативы со стороны правообладателей.

Аналогичная правовая позиция, относительно того, что правом на принятие решения по выбору способа управления многоквартирным домом и его реализацию наделены не только собственники помещений, но и лица принявшие помещения по передаточному акту высказана в Определении Верховного Суда РФ от 16.11.2015 N 304-ЭС15-14035 по делу N А70-13362/2014 и Определении Верховного Суда РФ от 16.03.2015 N 301-КГ15-2083 по делу N А79-4150/2013, Решении Верховного Суда РФ от 10.08.2009 N ГКПИ09-830, Решении УФАС по Санкт-Петербургу от 12.01.2016 N 78-02/55/16.

Таким образом, Комиссия Оренбургского УФАС по рассмотрению жалобы приходит к выводу, что организатором торгов – Управлением жилищно-коммунального хозяйства администрации города Оренбурга нарушена процедура организации и проведения открытого конкурса на право заключения договора управления многоквартирным домом (извещение № 250717/3324284/02 от 25.07.2017 года) в части неисполнения отказа от проведения конкурса, неисполнения обязанности по извещению собственников (правообладателей) помещений многоквартирного дома в нарушение п. 39, 40 Правил организации и проведения конкурса на право заключения договора управления многоквартирным домом, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 года N 75.

На основании изложенного, руководствуясь ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года N 135 – ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Оренбургской области

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу <.....> обоснованной.
2. Признать организатора открытого конкурса – Управление жилищно-коммунального хозяйства администрации города Оренбурга нарушившей п. 39, 40 Правил организации и проведения конкурса на право заключения договора управления многоквартирным домом, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 года N 75.
3. Выдать организатору торгов – Управлению жилищно-коммунального хозяйства администрации города Оренбурга предписание об отмене конкурса (извещение 250717/3324284/02 от 25.07.2017 года).

4. Предписание по делу № 06-18-28/ 2017

об отмене конкурса

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Оренбургской области по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного

законодательства в составе:

Председателя Комиссии – <.....>,

членов комиссии – <.....>, <.....>, <.....>,

руководствуясь п. 20 ст. 18.1, п. 3.1 ч. 1 ст. 23 Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.2006 года «О защите конкуренции», на основании решения по делу № 06-18-28/ 2017 о нарушении Управлением жилищно-коммунального хозяйства администрации города Оренбурга процедуры организации и проведения открытого конкурса на право заключения договора управления многоквартирным домом (извещение № 250717/3324284/02 от 25.07.2017 года, лот №1),

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1. Организатору торгов – Управлению жилищно-коммунального хозяйства администрации города Оренбурга **ПРЕКРАТИТЬ нарушение** п. 39, 40 Правил организации и проведения конкурса на право заключения договора управления многоквартирным домом, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 года N 75, для чего: в срок до **28 сентября 2017 года**

отменить конкурс на право заключения договора управления многоквартирным домом (извещение № 250717/3324284/02 от 25.07.2017 года, лот №1).

2. О выполнении настоящего Предписания сообщить в Оренбургское УФАС России **в течение 3 дней со дня исполнения предписания**, представив документы, подтверждающие его исполнение.

Председатель
<.....>

Комиссии

Члены Комиссии

<.....>

Предписание может быть обжаловано в арбитражный суд в течение 3-х месяцев со дня его вынесения. Примечание: неисполнение в установленный срок настоящего Предписания влечет наложение административного штрафа в соответствии с ч.2.6 ст. 19.5 Кодекса РФ об административных правонарушениях.

Председатель Комиссии

<.....>

Члены Комиссии

<.....>

Примечание: настоящее решение может быть обжаловано в установленном законом порядке.