

РЕШЕНИЕ

27 февраля 2015 г.
Новосибирск

г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области (далее - Новосибирское УФАС России) по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров в составе:

Камнева Н.П. – заместитель руководителя управления, председатель Комиссии,

Князькова С.Е. – начальник отдела антимонопольного контроля и естественных монополий, член Комиссии,

Шагжитарова А.М. – специалист-эксперт отдела контроля органов власти, член Комиссии,

рассмотрев коллективную жалобу физических лиц на действия организатора торгов – администрации г. Бердска (Новосибирская область, г. Бердск, ул. Горького, 9, 633010) при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по адресу: Новосибирская область, г. Бердск, ул. Красная Сибирь, д. 101, в присутствии «...»

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области поступила коллективная жалоба жильцов дома по ул. Красная Сибирь, 101 города Бердска в лице председателя Совета дома – «...» (вх. № 1424 от 17.02.2015 г.) на действия организатора торгов – администрации г. Бердска при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по адресу: Новосибирская область, г. Бердск, ул. Красная Сибирь, д. 101 (извещение № 120215/0235990/02).

Заявители сообщают, что 12.02.2015 г. на официальном сайте forgi.gov.ru было размещено извещение о проведении торгов № 120215/0235990/02 по отбору управляющей организации для осуществления деятельности по управлению многоквартирным домом (далее – МКД), расположенным по адресу: Новосибирская область, г. Бердск, ул. Красная Сибирь, д. 101.

Организатор торгов, в отсутствие законных оснований, начал процедуру проведения конкурса и тем самым нарушил права и интересы собственников помещений в МКД - г. Бердск, ул. Красная Сибирь, 101.

1. Собственники помещений в вышеуказанном доме на общем собрании выбрали способ управления и управляющую организацию, что подтверждается Протоколом N 1 общего собрания собственников от 26.01.2015 г. Выбранная управляющая организация приступила к управлению домом, большинство собственников заключили договоры управления с указанной организацией. Таким образом, собственники выбрали способ управления домом и реализовали принятое ими решение, следовательно, оснований для проведения конкурса у администрации города Бердска не было.

В соответствии с пунктом 3 Правил проведения органом местного самоуправления

открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления МКД, утвержденных Постановлением Правительства РФ N 75 от 06.02.2006, 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 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – 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 Жилищного кодекса 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.

2. Пункт 39 вышеуказанных Правил указывает на то, что в случае если до дня проведения конкурса собственники помещений в МКД выбрали способ управления МКД или реализовали решение о выборе способа управления этим домом, конкурс не проводится. В таком случае организатор торгов должен отказаться от проведения конкурса.

В Правилах не прописан механизм информирования организатора торгов о факте выбора собственниками способа управления обязан ли сам организатор запрашивать эту информацию у собственников либо собственники обязаны ее предоставлять законодателем не определено.

Вместе с тем, пункт 3 Правил дает исчерпывающий перечень случаев, когда конкурс проводится, следовательно, конкретная ситуация, в которой организатор принимает решение проводить конкурс должна соответствовать одному из перечисленных в Правилах случаев, таким образом, организатор при принятии решения о проведении конкурса должен владеть информацией о том, принято

собственниками либо не принято решение о выборе способа управления и реализовано ли такое решение.

Кроме того, выбранная жильцами управляющая организация – ООО «УК «ЖилКомСервис», по просьбе собственников до опубликования извещения о проведении торгов направляла в адрес администрации города Бердска копию протокола общего собрания, на котором собственники выбрали способ управления своим домом.

Несмотря на всё вышеуказанное администрация города Бердска опубликовала извещение о проведении торгов и начала процедуру их проведения.

Администрация города Бердска мотивирует свои действия тем, что податели жалобы не являются собственниками помещений в МКД по адресу г. Бердск, ул. Красная Сибирь, 101, поскольку права собственности на принадлежащие квартиры еще не зарегистрированы в установленном законом порядке, поэтому право принимать решение о выборе способа управления МКД отсутствует.

Податели жалобы не согласны с позицией администрации, считают проведение конкурса неправомерным, нарушающим права и законные интересы жильцов, по следующим основаниям.

Статья 30 ЖК РФ определяет, что бремя содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме несет собственник помещения в таком доме.

При этом в соответствии со статьей 153 ЖК РФ обязанность по внесению платы за жилое помещение (содержание общего имущества) и коммунальные услуги возникает у лица, принявшего от застройщика помещение в многоквартирном доме по передаточному акту, с момента такой передачи.

Следовательно, заявители как участники долевого строительства, с момента подписания акта приема-передачи квартиры с застройщиком обязаны содержать и приобретенное жилое помещение, и общее имущество нашего дома. Таким образом, заявители, по их мнению, подходят под понятие «собственник», которое законодатель употребляет в статье 30 ЖК РФ и которое он связывает с содержанием общего имущества дома. Поскольку управление многоквартирным домом - это не что иное как организация решения вопросов содержания общего имущества дома, следовательно, будучи обязанными содержать своё общее имущество, и вправе решать каким образом, податели жалобы изъявляют желание его содержать - самостоятельно или с привлечением сторонних организаций.

То обстоятельство, что государственная регистрация права собственности на приобретенные нами квартиры занимает определенное время, не должно являться основанием для ущемления прав жильцов дома при выборе способа управления и (или) управляющей организации.

От организатора торгов – МКУ «Управление жилищно-коммунального хозяйства» поступили возражения по существу жалобы, в которых сообщается следующее.

В соответствии с частью 13 статьи 161 ЖК РФ, Правилами проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей

организации для управления многоквартирным домом, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 N 75, орган местного самоуправления проводит открытые конкурсы по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами.

Согласно пункту 2 постановления администрации города Бердска «О проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, введенными в эксплуатацию» N 3908 от 29.10.2014 г. организатором вышеуказанных открытых конкурсов определено муниципальное казенное учреждение «Управление жилищно-коммунального хозяйства» города Бердска.

12.02.2015 г. на официальном сайте www.torgi.gov.ru размещено извещение N 120215/0235990/02 о проведении открытого конкурса N 03(ОК)/15 по отбору управляющей организации для управления многоквартирным жилым домом по адресу: Новосибирская область, город Бердск, ул. Красная Сибирь, 101.

Ссылка заявителей о том, что организатор торгов, не имея на то законных оснований, начал процедуру проведения конкурса и тем самым нарушил права и интересы собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Новосибирская область, город Бердск, ул. Красная Сибирь, 101, так как собственники помещений в вышеуказанном доме на общем собрании выбрали способ управления, управляющую организацию не состоятельна и не соответствует действительности.

Право собственности и иные вещные права на недвижимость подлежат государственной регистрации (п. 1 ст. 131 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ)). Права, подлежащие государственной регистрации, возникают с момента регистрации, если иное не установлено законом (п. 2 ст. 8 ГК РФ). Право на вновь создаваемое (построенное) недвижимое имущество также возникает с момента государственной регистрации (ст. 219 ГК РФ). Произведённая государственная регистрация подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права (ст. 14 Закона о государственной регистрации прав).

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, инвесторы к таковым не относятся.

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию многоквартирного дома N 101 ул. Красная Сибирь датировано 22.01.2015. По состоянию на 26.01.2015 правом собственности, указанные в копии протокола общего собрания собственников лица, не обладали, следовательно, права голосования на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме не имели.

На основании изложенного, МКУ «Управление жилищно-коммунального хозяйства» считает действия организатора вышеуказанного открытого конкурса правомерными, соответствующими действующему законодательству РФ.

Рассмотрев по существу поступившую жалобу, доводы, представленные материалы, Комиссия Новосибирского УФАС России приходит к следующим

ВЫВОДАМ.

Порядок организации и проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом установлен ЖК РФ и правилами, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» (далее – Правила проведения конкурса по отбору управляющей организации).

В г. Бердске сдан в эксплуатацию дом по адресу Новосибирская область, г. Бердск, ограничен ул. Рогачева и ул. Красная Сибирь (разрешение на ввод в эксплуатацию № Ru 54301000-4-15 от 22.01.2015 г.).

Согласно пункту 2 Постановления администрации города Бердска «О проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, введенными в эксплуатацию» N 4446 от 09.12.2014 г. организатором открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления введенным в эксплуатацию МКД, расположенным по адресу: Новосибирская область, г. Бердск, ул. Красная Сибирь, 101 определено муниципальное казенное учреждение «Управление жилищно-коммунального хозяйства» города Бердска (далее – МКУ «УЖКХ»).

12.02.2015 г. МКУ «УЖКХ» опубликовало извещение N 120215/0235990/02 о проведении открытого конкурса N 03(ОК)/15 по отбору управляющей организации для управления вышеуказанным МКД на официальном сайте в сети "Интернет".

Из представленных подателями жалобы материалов дела следует, что ООО «Управляющая компания «ЖилКомСервис» направило в адрес администрации письмо с информацией о наличии выбора способа управления МКД по вышеуказанному адресу.

Согласно Протоколу общего собрания собственников помещений в МКД, расположенном по вышеуказанному адресу от 26.01.2015 г. большинством владельцев помещений в МКД принято решение об утверждении способа управления домом – управление управляющей организацией; в качестве управляющей организации назначено ООО «Управляющая компания «ЖилКомСервис».

Для объявления открытого конкурса по отбору управляющей организации либо отказа от проведения конкурса должны быть надлежащие основания.

Положения частей 13 и 14 статьи 161 ЖК РФ регламентируют строго установленный порядок управления вновь возведенными многоквартирными домами (с момента ввода объекта в эксплуатацию до момента реализации собственниками жилых помещений права на выбор способа управления многоквартирным домом, установленного частью 3 статьи 161 ЖК РФ).

Так, частью 13 статьи 161 ЖК РФ установлено, что в течение двадцати дней (в течение десяти рабочих дней - в предыдущей редакции) 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 ГК РФ.

Согласно части 14 статьи 161 ЖК РФ до заключения договора управления многоквартирным домом между лицом, указанным в пункте 6 части 2 статьи 153 настоящего Кодекса, и управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса, проведенного в соответствии с частью 13 настоящей статьи, управление многоквартирным домом осуществляется застройщиком при условии его соответствия стандартам и правилам деятельности по управлению многоквартирными домами, установленным в соответствии с настоящей статьей Правительством Российской Федерации, или управляющей организацией, с которой застройщиком заключен договор управления многоквартирным домом не позднее чем через пять дней со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

В силу пункта 6 части 2 статьи 153 ЖК РФ лица, принявшие 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 обязаны своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги.

Из содержания вышеуказанных норм права усматривается, что лица, поименованные в пункте 6 части 2 статьи 153 ЖК РФ, исполняют свою обязанность по оплате жилых помещений и коммунальных услуг через организацию, управляющую многоквартирным домом на основании части 13 или части 14 статьи 161 ЖК РФ.

Из анализа положений статей 44, 45, 47 и 48, а также частей 2 и 3 статьи 161, статей 162 и 164 ЖК РФ следует, что правом на принятие решения по выбору способа управления многоквартирным домом и его реализацию наделяются 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 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.

Представленные подателями материалы жалобы не содержат сведений о наличии зарегистрированного права собственности на помещения в спорном МКД.

Поскольку лица, принявшие участие в общем собрании, решение которого оформлено протоколом от 26.01.2015 г., на момент проведения данного собрания не обладали документами, подтверждающими право собственности на эти жилые помещения, то решение участников собрания о выборе ими способа управления, оформленное вышеуказанным протоколом, нельзя признать правомерным решением собственников помещений указанного многоквартирного жилого дома по смыслу, придаваемому ему положениями статьи 161 ЖК РФ.

Поскольку на момент публикации извещения о проведении конкурса по отбору управляющей организации сам способ определения управления спорным МКД в установленном законом порядке еще не состоялся, то у администрации г. Бердска сохранилась обязанность проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления МКД по адресу: Новосибирская область, г. Бердск, ул. Красная Сибирь, д. 101.

Ввиду изложенного действия администрации г. Бердска по проведению открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления МКД не противоречат требованиям ЖК РФ и Правилам проведения конкурса по отбору управляющей организации и не содержат нарушений порядка организации и проведения торгов.

Учитывая изложенные обстоятельства, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Новосибирского УФАС России

РЕШИЛА:

Признать жалобу физических лиц на действия организатора торгов – администрации г. Бердска при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по адресу: Новосибирская область, г. Бердск, ул. Красная Сибирь, д. 101 необоснованной.

Решение Комиссии может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его принятия.

Председатель Комиссии

Н. П. Камнева

Члены Комиссии

С. Е. Князькова

А. М. Шагжитарова