

РЕШЕНИЕ № 68

09 июля 2015 года

г. Хабаровск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю в составе председательствующего <...> – заместитель руководителя Хабаровского УФАС России, начальник отдела контроля органов власти, членов Комиссии: <...>– главный специалист-эксперт отдела контроля органов власти Хабаровского УФАС России, <...>– ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти Хабаровского УФАС России,

в присутствии представителей:

ООО «УК «Магнит» - <...> (доверенность от 08.07.2015), <...> (доверенность от 20.05.2015),

Управление жилищно-коммунального хозяйства и эксплуатации жилищного фонда администрации города Хабаровска – <...> (доверенность от 12.01.2015 № 1.1.27-42),

рассмотрев жалобу ООО «УК «Магнит» на действия конкурсной комиссии Управления жилищно-коммунального хозяйства и эксплуатации жилищного фонда администрации города Хабаровска при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами по ул. Фурманова, 2 в г. Хабаровске (извещение № 180515/3834650/01) по лоту № 3, материалы дела № 8-01/181,

УСТАНОВИЛА:

В Хабаровское УФАС России поступила жалоба ООО «УК «Магнит» в которой общество не согласилось с решением конкурсной комиссии об отказе от проведения указанного конкурса, полагает, что в отсутствие подтверждающих документов о регистрации ТСЖ в качестве юридического лица конкурс должен быть проведен.

В заседании комиссии представители общества на доводах жалобы настаивали, дополнительно пояснив, что в настоящее время в прокуратуру инициативной группой жильцов дома направлено обращение о проведении проверки правомерности проведенного общего собрания и создания ТСЖ.

Организатор конкурса в представленных возражениях и его представитель в заседании комиссии с доводами жалобы не согласились, пояснив, что в конкурсную комиссию поступило уведомление о выборе способа управления многоквартирным домом, к которому приложено уведомление о принятии налоговым органом документов для регистрации ТСЖ. Направление собственниками помещений в многоквартирном доме в уполномоченный

федеральный орган исполнительной власти документов, необходимых для государственной регистрации ТСЖ, является основанием для отказа от проведении конкурса.

Жалоба рассматривается комиссией по правилам статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Заслушав представителей лиц, участвующих в деле, рассмотрев материалы дела, комиссия пришла к следующему выводу.

В соответствии с частью 13 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации 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.

Из части 14 указанной статьи следует, что до заключения договора управления многоквартирным домом между лицами, принявшими 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, 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, 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.

Разрешение на ввод в эксплуатацию «Жилого комплекса по ул. Суворова в г. Хабаровске. Этапы строительства 1-4. 2 этап строительства. Дом № 2» выдано застройщику ООО «Управление инвестиционных программ города Хабаровска» 20.04.2015. Постановлением администрации от 20.03.2015 № 948 объекту присвоен адрес ул. Фурманова, 2.

18.05.2015 управлением на сайте www.torgi.gov.ru размещено извещение о проведении конкурса по спорному лоту, конкурсная документация, срок окончания

подачи заявок установлен до 23.06.2015, вскрытие конвертов 23.06.2015, рассмотрение заявок и проведение конкурса 26.06.2015 и 30.06.2015, соответственно.

30.06.2015 конкурс по лоту № 3 отменен в связи с созданием собственниками помещений многоквартирного дома ТСЖ «Южный Парк».

Согласно частям 1, 5 статьи 135 Жилищного кодекса Российской Федерации товариществом собственников жилья признается некоммерческая организация, объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме, а также для осуществления иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирными домами.

Товарищество собственников жилья является юридическим лицом с момента его государственной регистрации.

Статьей 136 Жилищного кодекса Российской Федерации установлено, что собственники помещений в одном многоквартирном доме могут создать только одно товарищество собственников жилья. Решение о создании товарищества собственников жилья принимается собственниками помещений в многоквартирном доме на их общем собрании. Такое решение считается принятым, если за него проголосовали собственники помещений в соответствующем многоквартирном доме, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в таком доме (часть 1).

Протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, на котором приняты решения о создании товарищества собственников жилья и об утверждении его устава, подписывается всеми собственниками помещений в многоквартирном доме, проголосовавшими за принятие таких решений (часть 1.1).

При государственной регистрации товарищества собственников жилья представляются протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, на котором приняты решения о создании товарищества и об утверждении его устава, и устав товарищества, а также сведения о лицах, проголосовавших на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме за создание товарищества собственников жилья, о принадлежащих этим лицам долях в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме (часть 5).

При управлении многоквартирным домом товариществом собственников жилья товарищество несет 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. Товарищество может 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 товарищество осуществляет 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 (часть 2.2 статьи 161 ЖК РФ).

Порядок проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом установлен Правилами, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75 (далее – Правила).

Одним из оснований проведения конкурса в соответствии с подпунктом 2 пункта 3 Правил является ненаправление собственниками помещений в многоквартирном доме в уполномоченный федеральный орган исполнительной власти документов, необходимых для государственной регистрации товарищества собственников жилья.

В случае, если до дня проведения конкурса собственники помещений в многоквартирном доме выбрали способ управления и реализовали решение о выборе способа управления этим домом, конкурс не проводится. Отказ от проведения конкурса по иным основаниям не допускается (пункт 39 Правил).

По материалам дела комиссией установлено, что 29.06.2015 в конкурсную комиссию поступило уведомление членов правления ТСЖ «Южный Парк» о выборе собственниками помещений многоквартирного дома по ул. Фурманова, 2 способа управления домом в форме ТСЖ, о создании ТСЖ «Южный Парк» и о направлении документов о регистрации ТСЖ в налоговый орган.

К обращению приложены протокол общего собрания жильцов дома от 28.06.2015 и расписка налогового органа в получении документов, представленных при государственной регистрации юридического лица (ТСЖ «Южный Парк»).

Поскольку органу местного самоуправления представлены документы, подтверждающие выбор собственниками помещений способа управления домом и реализацию данного способа путем направления в налоговый орган документов о регистрации ТСЖ, отказ от проведения конкурса следует признать правомерным и не противоречащим пункту 39 Правил.

Доказательств недостоверности указанных документов заявителем не представлено.

В соответствии с частью 17 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции при рассмотрении жалобы по существу комиссия антимонопольного органа рассматривает обжалуемые действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии. В случае,

если в ходе рассмотрения жалобы комиссией антимонопольного органа установлены иные нарушения в действиях (бездействии) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, комиссия антимонопольного органа принимает решение с учетом всех выявленных нарушений.

По результатам рассмотрения жалобы по существу комиссия антимонопольного органа принимает решение о признании жалобы обоснованной или необоснованной и в случае, если жалоба признана обоснованной, либо в случае установления иных не являющихся предметом обжалования нарушений (нарушений порядка организации и проведения торгов, заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися) принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного [пунктом 3.1 части 1 статьи 23](#) настоящего Федерального закона (часть 20 статьи 18.1).

На основании изложенного, руководствуясь статьей 18.1, 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА:

Признать жалобу ООО «УК «Магнит» на действия конкурсной комиссии Управления жилищно-коммунального хозяйства и эксплуатации жилищного фонда администрации города Хабаровска при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами по ул. Фурманова, 2 в г. Хабаровске (извещение № 180515/3834650/01) по лоту № 3 необоснованной.

Настоящее решение может быть обжаловано в арбитражный суд Хабаровского края в течение трех месяцев со дня его принятия.