

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 №283 от 26.12.2011г.), в составе:

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

в присутствии директора ООО «УК «ОренбургСтройЖилСервис» <....> (приказ № 1-2014 от 31.07.2014г.), представителя по доверенности <....> (доверенность от 02.03.2015г.);

в присутствии представителя Управления жилищно-коммунального хозяйства администрации города Оренбурга <....> (доверенность б/н от 31.12.2014г.)

рассмотрев жалобу общества с ограниченной ответственностью «Управляющая организация «ОренбургСтройЖилСервис» на действия организатора торгов Управления жилищно-коммунального хозяйства администрации города Оренбурга при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом г.Оренбург, ул.Транспортная, 16/4.

УСТАНОВИЛА:

10 марта 2015г. в Оренбургское УФАС России поступила жалоба ООО «УК «ОренбургСтройЖилСервис» (исх. № б/н от 10.03.2015г.) на действия организатора торгов – Управления жилищно-коммунального хозяйства администрации г.Оренбурга при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г.Оренбург, ул.Транспортная, 16/4.

Жалоба подана в соответствии со статьей 18.1 Федерального Закона «О защите конкуренции» № 135-ФЗ от 26.07.2006г. и с соблюдением требований, предусмотренных частью 6 указанной статьи.

В связи с поступлением жалобы ООО «УК «ОренбургСтройЖилСервис» Оренбургским УФАС России на основании части 11 статьи 18.1 Федерального закона «О защите конкуренции» заявителю и организатору торгов – Управлением жилищно-коммунального хозяйства администрации г.Оренбурга были направлены уведомления о рассмотрении жалобы и приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу (исх.№2995 от 13.03.2015г., исх. №2996 от 13.03.2015г., соответственно).

Рассмотрение жалобы назначено на 16 марта 2015г. на 16 ч. 30мин.

На заседании Комиссии представитель заявителя поддержал доводы, изложенные в жалобе, пояснил следующее.

30.10.2014г. титульные владельцы (владельцы, помещений на основании актов приема-передачи квартир) на общем собрании собственников избрали ООО «УК «ОренбургСтройЖилСервис» для управления многоквартирным домом.

Данная информация была неоднократно доведена до УЖКХ г. Оренбурга в письменном виде с приложением протокола общего собрания собственников и

заключенного договора (письма исх. № 1-01-10/10 от 16.09.2014г., исх. № 1-01-10/24 от 06.11.2014г., исх. № 1-01-10/18 от 10.02.2015г.).

Согласно ч. 3 ст. 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.

В данном случае организатор торгов объявил о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, несмотря на то, что собственники помещений выбрали способ управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Оренбург, ул. Транспортная, 16/4.

На основании изложенного заявитель просит аннулировать конкурс.

Представитель УЖКХ администрации города Оренбурга с доводами жалобы ООО «УК«ОренбургСтройЖилСервис» не согласилась, считает их необоснованными и пояснила следующее.

Процедура проведения конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами регулируется Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006г. Собственниками не представлено документов, подтверждающих реализацию способа управления многоквартирным домом № 16/4 по ул.Транспортная г.Оренбурга. В соответствии с п.39 Постановления Правительства РФ № 75 от 06.02.2006г. в случае, если до дня проведения конкурса собственники помещений в многоквартирном доме выбрали способ управления этим домом, конкурс не проводится. Отказ от проведения конкурса не допускается.

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

Разрешением на ввод объекта в эксплуатацию №RU56301000-09914, введен в эксплуатацию многоквартирный дом, расположенный по адресу: г. Оренбург, ул. Транспортная, 16/4.

18.09.2014 на сайте torgi.gov.ru опубликовано извещение №180914/3324284/02 о проведении открытого конкурса по отбору Управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г.Оренбурга, ул.Транспортная, 16/4.

24.10.2014 данный конкурс признан несостоявшимся в связи с отсутствием допущенных участников.

30.01.2015г. Начальником Управления жилищно-коммунального и дорожного хозяйства администрации города Оренбурга повторно утверждена документация об открытом конкурсе по отбору Управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г.Оренбурга, ул.Транспортная, 16/4.

Извещение о проведении открытого конкурса по отбору управляющей

организации для управления многоквартирным домом № 300115/3324284 опубликовано на официальном сайте torgi.gov.ru. Организатором конкурса является Управление жилищно-коммунального хозяйства администрации города Оренбурга.

В соответствии с п. 13. ст. 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.

Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 № 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 (пункт 39).

Таким образом, организатор конкурса обязан убедиться в том, что собственники помещений многоквартирного дома, выставленного на открытый конкурс, не выполнили условия, предписанные частью 2 статьи 161 ЖК РФ и не реализовали выбранный способ управления.

16.09.2014г. ООО «УК « ОренбургСтройЖилСервис» уведомило ГЖИ по Оренбургской области о том, что приступило к управлению многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Оренбург, ул. Транспортная, 16/4 (письмо) исх. № 1-01-10/11 от 16.09.2014г.)

16.09.2014г. ООО «УК « ОренбургСтройЖилСервис» уведомило УЖКХ администрации г. Оренбурга о том, что приступило к управлению многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Оренбург, ул. Транспортная, 16/4 (письмо исх. № 1-01-10/10 от 16.09.2014г.).

06.11.2014г. ООО «УК « ОренбургСтройЖилСервис» направило в адрес УЖКХ администрации г. Оренбурга копию протокола № 1 от 30.10.2014г. внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Оренбург, ул. Транспортная, 16/4 (письмо исх. № 1-01-10/24 от 06.11.2014г.).

10.02.2015г. ООО «УК « ОренбургСтройЖилСервис» повторно направлена в адрес УЖКХ администрации г. Оренбурга копия протокола № 1 от 30.10.2014г. внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Оренбург, ул. Транспортная, 16/4, а также договор управления многоквартирным домом (письмо исх. № 1-01-10/24 от

06.11.2014г.).

Между тем, данный довод заявителя о том, что собственники помещений многоквартирного дома избрали способ управления и реализовали его признается Комиссией необоснованным на основании следующего.

Согласно п.1 ст.161 ЖК РФ управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме. Собственники помещений в многоквартирном доме в соответствии с п.2 ст.161 ЖК РФ обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом:

- 1) непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме, количество квартир в котором составляет не более чем шестнадцать;
- 2) управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;
- 3) управление управляющей организацией.

В соответствии с ч.3 ст.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.

В ходе рассмотрения дела Комиссией установлено, что договоры на управление, содержание и ремонт многоквартирного дома заключены между управляющей организацией и лицами, обладающими жилыми помещениями в многоквартирном доме на основании актов приема-передачи.

Между тем, ст.161 ЖК РФ предусмотрена возможность выбора управляющей организации только собственниками жилых помещений.

Согласно части 1 статьи 16 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» право собственности участника долевого строительства на объект долевого строительства подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее – Закон о государственной регистрации).

Согласно части 1 статьи 23 Закона о государственной регистрации государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним в многоквартирных домах проводится в соответствии с Законом о государственной регистрации и ЖК РФ.

Положения статей 44, 45, 47 и 48, а также частей 2 и 3 статьи 161, статей 162 и 164 ЖК РФ определяют, что правом на принятие решения по выбору способа управления многоквартирным домом и его реализацию наделены только

собственники помещений в многоквартирном доме.

В силу статьи 219 ГК РФ, которая определяет, что право собственности на здания, сооружения и другое вновь создаваемое недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает с момента такой регистрации, а также статей 4 и 23 Закона о государственной регистрации, право собственности на помещения в многоквартирном доме возникает с момента государственной регистрации такого права.

Согласно пункту 11 Постановления Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 29 апреля 2010г. № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» граждане, юридические лица являются собственниками имущества, созданного ими для себя или приобретенного от других лиц на основании сделок об отчуждении этого имущества, а также перешедшего по наследству или в порядке реорганизации (статья 218 ГК РФ). В силу пункта 2 статьи 8 ГК РФ права на имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает с момента регистрации соответствующих прав на него, если иное не установлено законом.

Согласно представленным документам решение о выборе способа управления и выборе управляющей организации оформлено протоколом № 1 от 30.10.2014г.

Между тем, поскольку лица, принявшие участие в общем собрании, решение которого оформлено протоколом от 30.10.2014г., на момент проведения данного собрания не обладали документами, подтверждающими право собственности на эти жилые помещения, следовательно, решение участников собраний о выборе ими способа управления, оформленное вышеуказанным протоколом, нельзя рассматривать правомерным.

Заявителем в обоснование своих доводов также представлены договоры на управление многоквартирным домом, заключенные ранее 30.10.2014г. (договоры от 29.09.2014г., 22.09.2014г., 23.09.2014г. и т.д.).

Следовательно, вышеуказанные договоры не являются реализацией решения, оформленного протоколом № 1 от 30.10.2014г.

Учитывая изложенное, УЖКХ администрации г.Оренбурга проводило конкурс в соответствии с нормами установленными п.13 ст.161 ЖК РФ, предусматривающие проведение конкурса по отбору управляющей организации после выдачи разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию.

Таким образом, Комиссия Оренбургского УФАС России считает доводы заявителя о неправомерности проведения УЖКХ администрации г.Оренбурга конкурса по отбору управляющей организации в связи с тем, что отбор осуществлен собственниками помещений является необоснованным.

В ходе рассмотрения дела Комиссией также установлено, что согласно протоколам № 1 от 02.03.2015г, № 2 от 04.03.2015г. на заседаниях конкурсной комиссии по вскрытию конвертов, рассмотрению заявок присутствовало 6 членов комиссии, в т.ч. председатель Комиссии. Между тем, подпись председателя Комиссии в протоколах отсутствует.

Вместе с тем, согласно п.22 Порядка проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утв. Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 N 75 (далее Порядок) в состав конкурсной комиссии должно входить не менее 5 человек, в том числе должностные лица органа местного самоуправления, являющегося организатором конкурса.

При этом руководство работой конкурсной комиссии осуществляет председатель конкурсной комиссии, назначаемый организатором конкурса, а в его отсутствие - заместитель, назначаемый председателем конкурсной комиссии (п.25 Порядка).

Конкурсная комиссия правомочна, если на заседании присутствуют более 50 процентов общего числа ее членов. Каждый член конкурсной комиссии имеет 1 голос (п.27 Порядка)

Таким образом, в отсутствие председателя конкурсной комиссии, но при наличии более 50% членов комиссии и участии заместителя председателя решения комиссии правомочны.

В соответствии с Постановлением администрации города Оренбурга от 15.12.2014 N 3158-п "О внесении изменений в постановление администрации города Оренбурга от 27.12.2013 N 3497-п" в состав конкурсной комиссии входят:

Председатель Конкурсной комиссии - заместитель главы администрации города Оренбурга по городскому хозяйству

Заместитель председателя Конкурсной комиссии - начальник Управления жилищно-коммунального хозяйства администрации города Оренбурга

Члены Конкурсной комиссии:

заместитель начальника Управления жилищно-коммунального хозяйства администрации города Оренбурга

начальник отдела бухгалтерского учета и отчетности Управления жилищно-коммунального хозяйства администрации города Оренбурга

начальник отдела по координации деятельности управляющих организаций Управления жилищно-коммунального хозяйства администрации города Оренбурга

начальник юридического отдела Управления жилищно-коммунального хозяйства администрации города Оренбурга

начальник отдела кадров Управления жилищно-коммунального хозяйства администрации города Оренбурга

депутат Оренбургского городского Совета (по согласованию)

депутат Оренбургского городского Совета (по согласованию).

Согласно п.22 Порядка за 20 дней до размещения извещения о проведении конкурса организатор конкурса направляет в представительный орган местного самоуправления соответствующего муниципального образования запрос о

делегировании депутатов в состав конкурсной комиссии. Указанный орган местного самоуправления вправе делегировать 2 депутатов для включения в состав конкурсной комиссии. В случае если в течение 15 дней после получения такого запроса представительный орган местного самоуправления делегировал депутатов в состав конкурсной комиссии, организатор конкурса включает указанных лиц в состав конкурсной комиссии.

Таким образом, присутствие депутатов представительного органа местного самоуправления не обязательно.

Согласно протоколам № 1 от 02.03.2015г, № 2 от 04.03.2015г. в заседании конкурсной комиссии принимало участие 5 человек, в т.ч. заместитель председателя конкурсной комиссии.

Таким образом, кворум конкурсной комиссии, определенный п. 27 Порядка для принятия правомочных решений имелся.

Согласно п.20 ст.18.1 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции» 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.

В соответствии с ч.1 ст.18.1 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции» по правилам настоящей статьи антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов или в случае, если торги, проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации, признаны несостоявшимися, за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд.

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

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «УК «ОренбургСтройЖилСервис» от 10.03.2015г. на действия организатора торгов – Управления жилищно-коммунального хозяйства администрации г.Оренбурга при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г.Оренбург, ул.Транспортная, д. 16/4, необоснованной.

Председатель Комиссии

<....>

Члены Комиссии

<....>

<....>

Примечание: настоящее решение может быть обжаловано в Арбитражный суд в течение трех месяцев со дня принятия решения.