

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) 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).

Заявитель сообщает следующее.

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

Организатор торгов, не имея на то законных оснований, начал процедуру проведения конкурса и тем самым нарушил права и интересы собственников помещений в многоквартирном доме - 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 многоквартирным домом, 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;

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 многоквартирном доме выбрали способ управления многоквартирным домом или реализовали решение о выборе способа управления этим домом, конкурс не проводится. В таком случае организатор торгов должен отказаться от проведения конкурса.

Однако 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 нами 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 мы не являемся собственниками помещений в многоквартирном доме – г. Бердск, ул. Красная Сибирь, 101. поскольку права собственности на принадлежащие нам квартиры еще не зарегистрированы в установленном законом порядке, поэтому мы не имеем права принимать решение о выборе способа управления нашим домом.

Мы категорически не согласны с позицией администрации, считаем проведение ею конкурса неправомерным, нарушающим наши права и законные интересы, по следующим основаниям.

Жилищный кодекс РФ в статье 30 говорит, 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, мы, 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, мы подходим под то понятие «собственник», которое законодатель

употребляет в статье 30 ЖК РФ и которое он связывает с содержанием общего имущества дома. А поскольку управление многоквартирным домом - это не что иное как организация решения вопросов содержания общего имущества дома, значит, мы, будучи обязанными содержать своё общее имущество, и вправе решать каким образом мы будем его содержать - самостоятельно или с привлечением сторонних организаций.

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

Мы, участники долевого строительства, за счет собственных средств построили многоквартирный жилой дом, который является нашим «общим имуществом», самостоятельно принимаем решения, касающиеся его содержания, и не позволим посторонним людям по их внутреннему убеждению решать судьбу нашего дома.

В соответствии с частью 15 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» организатор торгов, оператор электронной площадки, конкурсная или аукционная комиссия, действия (бездействие) которых обжалуются, обязаны представить на рассмотрение жалобы по существу документацию о торгах, изменения, внесенные в конкурсную документацию, документацию об аукционе, заявки на участие в конкурсе, заявки на участие в аукционе, протоколы вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе, протоколы рассмотрения заявок на участие в конкурсе, протоколы рассмотрения заявок на участие в аукционе, протоколы оценки и сопоставления заявок на участие в конкурсе, протоколы аукциона, аудио-, видеозаписи и иные документы и сведения, составленные в ходе организации и проведения торгов.

На основании вышеизложенного, администрации г. Бердска – организатору торгов при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по адресу: Новосибирская область, г. Бердск, ул. Красная Сибирь, д. 101 надлежит представить в Управление Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области в срок до 25.02.2015 года документы и сведения, указанные в части 15 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Со дня направления уведомления, торги приостанавливаются до рассмотрения жалобы на действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии по существу.

В случае принятия жалобы к рассмотрению организатор торгов, которому направлено уведомление о поступлении жалобы и о приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу, не вправе заключать договор до принятия антимонопольным органом решения по жалобе. Договор, заключенный с нарушением установленного требования, является ничтожным.

Рассмотрение жалобы по существу состоится комиссией Управления Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области 27.02.2015 года в 14-00 часов по адресу: г. Новосибирск, ул. Кирова, 3, кабинет 915.

Организатор торгов, оператор электронной площадки, конкурсная или аукционная комиссия, заявитель, а также лица, подавшие заявки на участие в торгах, вправе направить в антимонопольный орган возражение на жалобу или дополнение к ней и участвовать в рассмотрении жалобы лично или через своих представителей (при наличии доверенностей на участие в рассмотрении жалобы или документов, подтверждающих полномочия руководителя; документов, удостоверяющих личность). Возражение на жалобу направляется в антимонопольный орган не позднее, чем за два рабочих дня до дня рассмотрения жалобы.

Регистрация участников рассмотрения жалобы в кабинете № 1016 (10 этаж).

Заместитель руководителя управления
Камнева

Н.П.