

## РЕШЕНИЕ № 2540

04 декабря 2014г.

г. Иркутск

Резолютивная часть решения оглашена 27 ноября 2014г.

В полном объеме решение изготовлено 04 декабря 2014г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Иркутской области по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе: председатель Комиссии: «...»; члены Комиссии: «...», «...», в присутствии представителя ответчика Комитета по управлению Ленинским округом администрации города Иркутска – «...», представителя заинтересованного лица ООО «УК «Энергия» - «...»; в отсутствие заявителя Филатовой М.В., заявившей ходатайство о рассмотрении дела в её отсутствие от 11.11.2014г., в отсутствие представителей заинтересованных лиц ООО «Народная» и ООО УК «Ангара», надлежащим образом уведомленных о времени и месте рассмотрения дела, рассмотрев дело № 357, возбужденное в отношении Комитета по управлению Ленинским округом администрации города Иркутска, по признакам нарушения ч.2 ст. 17 ФЗ «О защите конкуренции» № 135-ФЗ от 26.07.2006г., в связи с неправомерным отказом от проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Иркутск, ул. Баумана, д. 237/6, что приводит или может привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции,

### УСТАНОВИЛА:

Приказом № 357 от 03.10.2014г. Управления Федеральной антимонопольной службы по Иркутской области по заявлению гр. Филатовой М.В., по признакам нарушения антимонопольного законодательства в действиях Комитета по управлению Ленинским округом администрации города Иркутска (далее Комитет), связанных с неправомерным отказом от проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Иркутск, ул. Баумана, д. 237/6, возбуждено дело № 357.

Определением № 1282 от 03.10.2014г. рассмотрение дела № 357 назначено на 30.10.2014г. в 14часов 00 минут.

Определением № 1381 от 30.10.2014г. рассмотрение дела № 357 отложено на

27.11.2014г. в 14 часов 00 минут.

До рассмотрения дела № 357 по существу от Филатовой М.В. поступило ходатайство от 11.11.2014г. о приобщении к материалам дела ответов Службы государственного жилищного и строительного надзора Иркутской области, а также о привлечении последнего к участию в рассмотрении дела.

Данное ходатайство удовлетворено в части приобщения документов к материалам дела, в части привлечения к участию в рассмотрении дела Службы государственного жилищного и строительного надзора Иркутской области отказано, поскольку предмет надзорной деятельности указанного органа не связан с предметом рассмотрения дела № 357.

**Из заявления и устных пояснений гр. Филатовой М.В. следует**, что она является дольщиком квартиры, расположенной в многоквартирном доме (МКД) по ул. Баумана, д. 237/6. После сдачи указанного МКД в эксплуатацию Комитетом был объявлен конкурс на право управления данным МКД. Затем Комитет отказался от проведения указанного конкурса в связи с предоставлением протокола общего собрания собственников МКД, согласно которого собственниками выбран способ управления МКД – управляющей компанией ООО «УК «Энергия» и реализован данный способ.

Заявитель считает такой отказ неправомерным по причине отсутствия на дату составления протокола (18.07.2014г.) собственников помещений в МКД, то есть на указанную дату право собственности не зарегистрировано ни одним из дольщиков указанных помещений.

На основании изложенного, заявитель просит рассмотреть указанные действия Комитета на предмет их соответствия антимонопольному законодательству и принять соответствующие меры.

**Комитетом представлены письменные пояснения следующего содержания.**

Комитет принял решение об отказе от дальнейшего проведения конкурса на основании п. 39 Постановления Правительства РФ № 75 в связи с поступлением от ООО «УК «Энергия» протокола общего собрания собственников МКД, расположенного по адресу: ул. Баумана, д. 237/6 (от 18.07.2014г.), в котором содержалась информация о выборе последним способа управления МКД – управляющей компанией ООО «УК «Энергия».

Данный протокол не был признан недействительным в установленном законом порядке, в связи с чем, у Комитета не имелось оснований проводить процедуру конкурса.

Дополнительно Комитет указал на отсутствие правовой и физической возможности проведения проверки достоверности представляемых протоколов общего собрания собственников МКД.

При рассмотрении дела № 357 представитель Комитета поддержала вышеизложенные доводы в полном объеме.

**Заинтересованным лицом ООО «УК «Энергия»** представлены пояснения, из содержания которых следует, что последнее полностью поддерживает позицию

Комитета.

Дополнительно ООО «УК «Энергия» сослалось на нормы жилищного и гражданского законодательства, определяющие правовой статус дольщика жилого помещения, как лица имеющего права владения и пользования жилым помещением и несущего бремя содержания такого имущества, что, по мнению указанного заинтересованного лица, является доказательством правомерности (легитимности) проведения общего собрания дольщиками жилых помещений МКД и законности составленного по его результатам протокола.

Кроме того, ООО «УК «Энергия» сообщило о прекращении действия договоров управления, заключенных между ним и дольщиками помещений, расположенных в МКД по адресу: ул. Баумана, д. 237/6 в связи с проведением общего собрания собственников помещений МКД, на котором в качестве управляющей компании было выбрано иное лицо.

При рассмотрении дела № 357 представителем ООО «УК «Энергия» вышеизложенные доводы поддержаны в полном объеме.

**Рассмотрев материалы дела, исследовав представленные документы, письменные и устные пояснения лиц, привлеченных к участию в рассмотрении дела, Комиссия пришла к следующим выводам.**

19.06.2014г. на официальном сайте в сети «Интернет» - [forgi.gov.ru](http://forgi.gov.ru) размещено извещение (№ 190614/2943981/01) о проведении Комитетом открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления вновь введенным в эксплуатацию МКД, расположенным по адресу: г. Иркутск, ул. Баумана, д. 237/6. Срок подачи заявок обозначен до 21.07.2014г. Дата ввода МКД в эксплуатацию - 30.05.2014г.

В день окончания срока подачи заявок 21.07.2014г. в Комитет поступило письмо от ООО «УК «Энергия» исх. № 500/500/01/281 от 18.07.2014г., содержащее сведения о реализации собственниками жилых помещений, расположенных в МКД, права выбора способа управления и управляющей организации - ООО «УК «Энергия» с приложением протокола общего собрания собственников и договоров управления.

На основании поступившей информации и документов Комитетом в соответствии с п. 39 Постановления 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 № 75) конкурс приостановлен, на сайте торгов размещена информация об отмене (аннулировании) торгов.

При этом, согласно протокола вскрытия конвертов № 1 от 21.07.2014г., на участие в рассматриваемом конкурсе подано две заявки: ООО «Народная» и ООО УК «Ангара».

Обязанность по выбору управляющей организации для управления многоквартирным домом возложена на органы местного самоуправления положениями [статьи 161](#) Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ). Указанной [нормой](#) определены: условия возникновения такой обязанности

([части 4](#) и [13 статьи 161](#) ЖК РФ); способ отбора управляющей организации (открытый конкурс); сроки исполнения установленной обязанности.

Порядок организации и проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом установлен вышеупомянутыми [Правилами](#) № 75.

[Пунктом 39](#) Правил № 75 установлено, 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.

[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](#) Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - 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 рассматриваемом случае управляющей организацией, с которой застройщиком заключен договор управления многоквартирным домом является ООО «УК «Энергия» (договор № 112/ГС/П от 02.05.2014г.).

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 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 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее ФЗ № 122), право собственности на помещения в многоквартирном доме возникает с момента государственной регистрации такого права.

На рассмотрение Иркутского УФАС России представлены копия протокола общего собрания собственников квартир, расположенных в МКД, а также копии первой и последней страниц договоров управления МКД в количестве 52 штук, из содержания которых нельзя сделать вывод о наличии у голосовавших физических лиц зарегистрированного в установленном законом порядке права собственности на соответствующие жилые помещения.

Протокол собрания собственников датирован 18.07.2014г., тогда как адрес присвоен МКД Распоряжением Комитета от [02.07.2014г.](#) № 944-02-000268/14. Следовательно, государственная регистрация права собственности на дату 18.07.2014г. фактически не могла быть осуществлена, поскольку согласно ч. 3 ст. 13 ФЗ № 122 государственная регистрация прав проводится в течение восемнадцати календарных дней со дня приема заявления и документов, необходимых для государственной регистрации, а раньше момента присвоения МКД адреса подача заявления на регистрацию права собственности на помещения, расположенные в таком МКД недопустима.

Кроме того, Иркутским УФАС России сделан запрос (исх. № 8212 от 10.09.2014г.) в **Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Иркутской области о зарегистрированных правах на помещения, расположенные в МКД.**

Из представленной на указанный запрос выписки из ЕГРПНИСН от 16.09.2014г. № 01/048/2014-962 следует, что на помещения, расположенные в МКД, по состоянию на 18.07.2014г. прав не зарегистрировано. На дату выписки зарегистрировано право собственности на 61 жилое помещение, правообладателями 27 из которых являются физические лица, а 34 – муниципальное образование г. Иркутск.

В связи с тем, что лица, принявшие участие в общем собрании, решение которых оформлено протоколом от 18.07.2014г., на момент проведения данного собрания не обладали документами, подтверждающими право собственности на эти жилые помещения, решение участников собрания о выборе ими способа управления, оформленное вышеуказанным протоколом, нельзя признать правомерным

решением собственников помещений МКД по смыслу, придаваемому ему положениями [статьи 161](#) ЖК РФ.

Поскольку на момент проведения конкурса по выбору управляющей организации сам способ определения управления спорными многоквартирными жилыми домами в установленном законом порядке еще не состоялся, то у Комитета отсутствовали правовые основания для принятия решения об отмене начатого конкурса по отбору управляющей компании для управления МКД.

Кроме того, по запросу Иркутского УФАС России в материалы дела представлены пояснения гр. Перепелкиной Е.В., указанной в протоколе общего собрания от 18.07.2014г. в качестве председателя собрания, согласно которым, последняя не принимала участие в собрании от 18.07.2014г., не располагает информацией об избрании её в качестве председателя общего собрания и не подписывала протокол общего собрания собственников (дольщиков) от 18.07.2014г.

Согласно устным пояснениям заявителя, представленным комиссии Иркутского УФАС России в ходе заседания комиссии от 30.10.2014г., дольщики МКД не были заблаговременно уведомлены о проведении общего собрания, и подписывали договоры управления с ООО «УК «Энергия» при подписании акта приема передачи с застройщиком в условиях неведения о факте его подписания по результатам выбора указанной управляющей организации дольщиками помещений в МКД.

В соответствии с [частью 2 статьи 17](#) ФЗ «О защите конкуренции» наряду с установленными [частью 1](#) настоящей статьи запретами при проведении торгов, запроса котировок, запроса предложений, если организаторами торгов, запроса котировок, запроса предложений или заказчиками являются федеральные органы исполнительной власти, органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправления, государственные внебюджетные фонды, а также при проведении торгов, запроса котировок, запроса предложений в случае закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд запрещается не предусмотренное федеральными законами или иными нормативными правовыми актами ограничение доступа к участию в торгах, запросе котировок, запросе предложений.

Ввиду изложенного действия Комитета по отказу от проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления МКД противоречат требованиям [ЖК РФ](#) и [п. 39](#) Правил № 75, что свидетельствует о наличии в указанных действиях Комитета признаков нарушения [ч. 2 ст. 17](#) ФЗ «О защите конкуренции», поскольку такие действия привели к ограничению доступа ООО «Народная» и ООО УК «Ангара» к участию в открытом конкурсе.

Вместе с тем, в материалах дела имеется протокол общего собрания собственников помещений по выбору способа управления МКД 237/6 по ул. Баумана от 22.09.2014г., согласно которому собственниками указанных помещений выбрана иная управляющая организация по управлению МКД – ООО «УК «Квартал» (договоры управления заключены).

Таким образом, собственниками помещений в МКД 237/6 по ул. Баумана на сегодняшний день выбран и реализован способ управления МКД, договоры управления, заключенные между дольщиками МКД и ООО «УК «Энергия»

расторгнуты (прекращены), что указывает на отсутствие (в настоящее время) у Комитета обязанности по проведению конкурса по отбору управляющей организации для управления данным МКД, а равно на отсутствие у комиссии Иркутского УФАС России оснований для выдачи предписания.

На основании изложенного, и руководствуясь ч. 2 ст. 17, ст. 23, ч. 1 ст. 39, ст. 41, ч.1 ст. 49 ФЗ «О защите конкуренции» от 26.07.2006г. № 135-ФЗ Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать Комитет по управлению Ленинским округом администрации города Иркутска нарушившим ч. 2 ст. 17 ФЗ «О защите конкуренции» от 26.07.2006г. № 135-ФЗ в связи с неправомерным отказом от проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Иркутск, ул. Баумана, д. 237/6, что приводит или может привести к недопущению, устранению конкуренции.

2. Предписание не выдавать в связи с прекращением действия договоров управления, заключенных между дольщиками помещений, расположенных в многоквартирном доме, находящемся по адресу: г. Иркутск, ул. Баумана, д. 237/6 и ООО «УК «Энергия» и реализацией собственниками указанных помещений права на выбор способа управления многоквартирным домом и реализацией этого права.

3. Копию решения направить в адрес лиц, привлеченных у участию в рассмотрению дела № 357.

Решение может быть обжаловано в арбитражном суде в течение трех месяцев со дня его принятия.

Председатель Комиссии

«...»

Члены Комиссии

«...»

«...»