

РЕШЕНИЕ

по жалобе № 43-07/18.1/14

«17» ноября 2014 года г. Челябинск, пр. Ленина, д. 59

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Челябинской области (далее – Челябинское УФАС России) по рассмотрению жалобы на нарушение процедуры проведения торгов и порядка определения победителя аукциона (далее – Комиссия), в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), в составе:

Председателя Комиссии:	Галичиной Л.Н.	заместителя руководителя Управления – начальника отдела Челябинского УФАС России;
Членов Комиссии:	Соболевской Т.М.	начальника отдела контроля торгов и органов власти Челябинского УФАС России;
	Вурьева Д.В.	ведущего специалиста-эксперта отдела контроля торгов и органов власти Челябинского УФАС России,

рассмотрев жалобу общества с ограниченной ответственностью «Настоящий коммунальный стандарт» (далее – ООО «НКС», Заявитель) на неправомерные действия Управления по имуществу и земельным отношениям администрации Копейского городского округа Челябинской области (далее – Управление), выразившиеся в отказе от проведения конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: Челябинская обл., г. Копейск, ул. Калинина, д. 19 (извещение № 061014/0054540/01, лот № 4; далее – торги, Конкурс) при условии, что собственниками помещений не принято решение о выборе способа управления многоквартирным домом и такое решение не реализовано,

УСТАНОВИЛА:

В Челябинское УФАС России поступила жалоба ООО «НКС» на неправомерные действия Управления при проведении Конкурса. В своей жалобе (исх. № 2 от 06.11.2014) Заявитель указывает, что 06.10.2014 Управлением опубликовано извещение о проведении торгов. Датой окончания приема заявок на участие в торгах установлено 06.11.2014.

05.11.2014 Управлением принято решение об отмене проведения Конкурса. Данное решение ООО «НКС» считает неправомерным ввиду следующего.

Согласно части 13 статьи 161 Жилищного кодекса РФ (далее – ЖК РФ) в течение десяти рабочих дней со дня выдачи в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома орган местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, проводит в соответствии с частью 4 настоящей статьи открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления данным домом.

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.

В соответствии с частью 1.1 статьи 162 ЖК РФ в случае, предусмотренном частью 13 статьи 161 ЖК РФ, с каждым лицом, принявшим 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, заключается договор управления многоквартирным домом. При этом такие лица выступают в качестве одной стороны заключаемого договора, если они составляют более чем пятьдесят процентов от их общего числа.

Пунктом 39 Порядка проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75 (далее – Порядок) установлено, что единственным основанием отказа от проведения конкурса является выбор собственниками помещений в многоквартирном доме до дня проведения конкурса способа управления многоквартирным домом или реализация решения о выборе способа управления этим домом.

При этом Решением Верховного Суда Российской Федерации от 10.08.2009 № ГКПИ09-830 абзац 1 пункта 39 Порядка признан недействующим в части, позволяющей не проводить конкурс по отбору управляющей организации в случае, если до дня его проведения собственники помещений в многоквартирном доме выбрали способ управления этим домом, но не реализовали принятое решение о выборе способа управления многоквартирным домом.

Из названных положений следует, что основанием для отмены проведения торгов является принятие большинством собственников помещений в многоквартирном доме решения о способе управления домом и реализация данного решения, застройщик дома не может выбрать и реализовать решение о способе управления многоквартирным домом.

По данным ООО «НКС» большинство площадей в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Челябинская обл., г. Копейск, ул. Калинина, д. 19 (далее – многоквартирный дом), принадлежит застройщику и, соответственно, выбор и

реализация решения о способе управления многоквартирным домом собственниками помещений в данном доме не могли быть осуществлены.

На основании изложенного, Заявитель приходит к выводу о неправомерности принятия Управлением решения об отмене проведения Конкурса.

Управлением представлены следующие возражения и пояснения по доводам жалобы (исх. № 20602-ж от 13.11.2014, исх. № 20753-ж от 17.11.2014).

Согласно разрешению на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию от 15.09.2014 и в связи с отсутствием информации о решении собственников о выборе способа управления многоквартирным домом, Управлением было принято решение о включении данного дома в открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом. В соответствии с пунктом 40 Порядка собственники помещений в многоквартирном доме были уведомлены о проведении Конкурса посредством размещения объявлений.

05.11.2014 в Управление поступило заявление от общества с ограниченной ответственностью «КПД Заказчик» (далее – ООО «КПД Заказчик»), являющегося застройщиком многоквартирного дома, с просьбой снять с Конкурса многоквартирный дом в связи с выбором собственником многоквартирного дома способа управления в форме «управляющая организация». На основании этого с обществом с ограниченной ответственностью «Агентство «Вертикаль» (далее – ООО «Вертикаль»), осуществляющим деятельность по управлению многоквартирными домами, ООО «КПД Заказчик» заключен договор управления многоквартирным домом.

В данном случае представлено решение собственника помещений в многоквартирном доме о способе управления многоквартирным домом, где собственником жилых помещений является только данное юридическое лицо.

Рассмотрев указанное заявление, Управление приняло решение об отмене проведения Конкурса. Уведомления об отказе от проведения Конкурса претендентам на участие в торгах не направлялись в связи с отсутствием заявок на участие в Конкурсе.

Управление просит признать жалобу ООО «НКС» на действия организатора торгов необоснованной.

Изучив представленные материалы дела, заслушав пояснения сторон, Комиссия Челябинского УФАС России пришла к следующим выводам.

06.10.2014 организатором Конкурса – Управлением на официальном сайте торгов www.torgi.gov.ru размещено извещение о проведении Конкурса № 061014/0054540/01 (лот № 4). 05.11.2014 Управлением принято решение об отмене проведения Конкурса.

Порядок выбора способа управления многоквартирным домом и общие требования к деятельности по управлению многоквартирным домом установлены статьей 161 ЖК РФ.

В соответствии с частью 13 статьи 161 ЖК РФ в течение десяти рабочих дней со дня выдачи в порядке, установленном законодательством о градостроительной

деятельности, разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома орган местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, проводит в соответствии с частью 4 статьи 161 ЖК РФ открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления данным домом.

Согласно части 4 статьи 161 ЖК РФ орган местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации, если в течение года до дня проведения указанного конкурса собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления не было реализовано.

В соответствии с указанными нормами Правительством Российской Федерации утвержден Порядок.

На основании пункта 3 Порядка конкурс проводится если:

- 1) собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления этим домом;
- 2) принятое собственниками помещений в многоквартирном доме решение о выборе способа управления домом не реализовано;
- 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.

В соответствии с частью 1 статьи 162 ЖК РФ договор управления многоквартирным домом заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами. При выборе управляющей организации общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме с каждым собственником помещения в таком доме заключается договор управления на условиях, указанных в решении данного общего собрания.

Согласно части 1.1 статьи 162 ЖК РФ в случае, предусмотренном частью 13 статьи 161 ЖК РФ, с каждым лицом, принявшим от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещение в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, заключается договор управления многоквартирным домом. При этом такие лица выступают в качестве одной стороны заключаемого договора, если они составляют более чем пятьдесят процентов от их общего числа.

Согласно пункту 39 Правил, 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.

По смыслу Решения Верховного Суда Российской Федерации от 10.08.2009 № ГКПИ09-830 основанием для отказа от проведения конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом может

являться только совокупность двух условий: решение о способе управления многоквартирным домом принято, такое решение реализовано. Если решение о способе управления многоквартирным домом принято, но не реализовано, у органа местного самоуправления отсутствуют основания для отказа от проведения конкурса.

Решение о выборе способа управления многоквартирным домом считается не реализованным в случае не заключения договора с управляющей организацией собственниками помещений в данном доме, обладающими более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме или не заключении договора управления всеми собственниками помещений многоквартирного дома.

При принятии решения о проведении конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом орган местного самоуправления должен 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.

Из материалов дела следует, что 05.11.2014 в Управление поступило заявление ООО «КПД Заказчик» (вх. № 22028-ж) об отмене проведения Конкурса в отношении многоквартирного дома в связи с выбором и реализацией способа управления данным домом. Из содержания заявления следует, что ООО «КПД Заказчик» обладает 78,72 процента голосов от общего числа голосов собственников помещений многоквартирного дома.

К заявлению ООО «КПД Заказчик» приложены следующие документы:

- решение собственника помещений по вопросам, относящимся к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, в соответствии с которым собственник помещений общей площадью 6074,2 кв.м. из общей площади 7715 кв.м. принял решение, в том числе, о выборе способа управления многоквартирным домом и выборе управляющей организации, осуществляющей управление многоквартирным домом – ООО «Вертикаль»;
- договор № 41/ЖФ-19 от 30.10.2014 на оказание услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, заключенный с ООО «Вертикаль»;
- копии свидетельств о государственной регистрации права собственности на помещения, расположенные в многоквартирном доме.

При рассмотрении настоящей жалобы ООО «КПД Заказчик» даны пояснения о том, что строительство многоквартирного дома осуществлялось ООО «КПД Заказчик» собственными силами. Право собственности оформлено ООО «КПД Заказчик» не на все помещения, находящиеся в многоквартирном доме, в связи с тем, что при строительстве многоквартирного дома были привлечены средства инвестора, однако на момент принятия решения о выборе способа управления многоквартирным домом расчеты с ним не произведены, имущество не передано. С учетом изложенных обстоятельств, ООО «КПД Заказчик», обладая 78,72 процента площадей помещений от общего количества площадей помещений в

многоквартирном доме, является единственным собственником помещений. Оставшиеся помещения будут принадлежать инвестору после их передачи от ООО «КПД Заказчик».

Управлением на рассмотрение настоящей жалобы также представлены скриншоты с официального сайта Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, свидетельствующие об отсутствии оформленных прав собственности на помещения, находящиеся в многоквартирном доме в отношении иных лиц.

В соответствии со статьей 219 Гражданского кодекса Российской Федерации право собственности на здание, сооружение и другое вновь созданное недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает с момента его регистрации.

На основании изложенного Челябинское УФАС России приходит к выводу о том, что на момент принятия Управлением решения об отмене проведения конкурса единственным собственником помещений в многоквартирном доме принято решение о способе управления многоквартирным домом. Данное решение реализовано посредством заключения между единственным собственником, обладающим 78,72 процента голосов от общего числа голосов в многоквартирном доме, и управляющей организацией договора на оказание услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома. Таким образом, на момент отказа Управления от проведения Конкурса, оно обладало документами, что единственным собственником имущества – ООО «КПД Заказчик» выбран и реализован способ управления многоквартирным домом.

При таких обстоятельствах Комиссия Челябинского УФАС России приходит к выводу об отсутствии у Управления оснований для проведения Конкурса в отношении многоквартирного дома.

Довод Заявителя о том, что застройщик не может осуществлять выбор способа управления многоквартирным домом и заключать договор с управляющей организацией, кроме как до момента проведения конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, ввиду чего ООО «КПД Заказчик» не могло принять решение о выборе способа управления многоквартирным домом и реализовать его, отклоняется Комиссией Челябинского УФАС России, поскольку в рассматриваемом случае выбор способа управления многоквартирным домом осуществлен ООО «КПД Заказчик» в качестве собственника помещений, находящихся в многоквартирном доме, на которые у юридического лица зарегистрировано в установленном порядке право собственности.

На основании изложенного и руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу общества с ограниченной ответственностью «Настоящий

коммунальный стандарт» необоснованной.

2. Предписание в порядке части 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции не выдавать.

Настоящее решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.

Председатель Комиссии

Л.Н. Галичина

Члены Комиссии:

Т.М. Соболевская

Д.В. Вурьев