

РЕШЕНИЕ,

принятое по результатам рассмотрения жалобы

Жилищный кооператив «Самоцветы»

Резолютивная часть решения оглашена «30» декабря 2015

В полном объеме решение изготовлено «12» января 2016 Санкт-Петербург

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Санкт-Петербургу (далее – Комиссия Санкт-Петербургского УФАС России) по рассмотрению жалобы Жилищный кооператив «Самоцветы»

В присутствии представителей Администрации Василеостровского района Санкт-Петербурга (далее – Организатор торгов, Конкурсная комиссия)

В присутствии представителя Жилищный кооператив «Самоцветы» (далее – Заявитель)

В присутствии представителя ООО «Управляющая компания «Наш Город»

В соответствии с частью 17 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), рассмотрев жалобу Жилищный кооператив «Самоцветы» (вх. №28075 от 24.12.2015) на действия Организатора торгов – Администрация Василеостровского района при организации и проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации на право заключения договора по управлению многоквартирными домами, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, наб. реки Смоленки, д. 3, корп. 2, лит. А (извещение размещено на сайте <http://torgi.gov.ru>, №161115/3217918/02, лот №2, далее – конкурс) документы и сведения по торгам, представленные сторонами,

УСТАНОВИЛА:

Извещение №161115/3217918/02 опубликовано на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов <http://torgi.gov.ru> (далее – сайт торгов) 16.11.2015.

Предметом конкурса является право заключения договора управления многоквартирным домом.

Заявитель обжалует действие Организатора торгов, выразившееся в неправомерном принятии решения о проведении конкурса, в связи с тем, что собственниками и лицами, принявшими помещения по передаточному акту было принято решение о выборе управляющей компании.

Организатор торгов против доводов жалобы возражал, указав на то, что проводил торги в соответствии с нормами действующего законодательства, ссылаясь на постановление Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом».

В ходе изучения и анализа Комиссией материалов данного конкурса, пояснений сторон, а так же норм законодательства, были установлены следующие обстоятельства.

В силу части 2 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК Российской Федерации) собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом:

- 1) непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме;
- 2) управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;
- 3) управление управляющей организацией.

В соответствии с частью 3 статьи 161 ЖК Российской Федерации 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 силу части 4 пункта 161 ЖК Российской Федерации 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 этим домом не было реализовано. Открытый конкурс проводится также в случае, если до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам открытого конкурса, не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано.

Требования в отношении конкурса установлены постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» (далее – Правила).

Пунктом 3 Правил определено, что открытый 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 ЖК 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 ЖК 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.

Иных оснований проведения открытых конкурсов Правила не содержат.

В соответствии с пунктом 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.

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 (часть 3 статья 161 ЖК Российской Федерации).

При управлении многоквартирным домом товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом указанные товарищество или кооператив несут 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. Указанные товарищество или кооператив могут 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 указанные товарищество или кооператив осуществляют 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.

Как установлено материалами жалобы, 09.11.2015 собственники и лица, принявшие помещения по передаточному акту, приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, что подтверждается протоколом общего собрания собственников (владельцев) помещений в многоквартирном доме, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, наб. реки Смоленки, д. 3, корп. 2, лит. А (далее – Протокол).

На основании представленной Заявителем копии Протокола, установлено, что собственники помещений и лица, принявшие от застройщика по передаточному акту помещения данного дома приняли решение о способе управления домом – управление жилищным кооперативом «Самоцветы».

10.11.2015 между Заявителем и управляющими организациями заключены договоры управления многоквартирными домами № С/15-НК и № С-3/2 - 38,54,62,73,83,83-Н.

07.12.2015 в адрес Организатора торгов было отправлено уведомление о том, что на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме принято решение - управление жилищный кооператив «Самоцветы» с приложением копии Протокола.

Таким образом, собственники многоквартирного дома, не оспорившие решение общего собрания от 09.11.2015, пользующиеся предоставляемыми жилищным кооперативом «Самоцветы» услугами и оплачивающие эти услуги, фактически реализовали способ управления домом.

Довод Организатора торгов о том, что решение общего собрания, оформленное Протоколом, не может быть признано решениями собственников помещений в многоквартирном доме, так как право собственности участников долевого

строительства на момент проведения собрания не было зарегистрировано в установленном законом порядке, признается несостоятельным по следующим основаниям.

В [статье 18](#) ЖК РФ предусмотрено, что право собственности и иные вещные права на жилые помещения подлежат государственной регистрации в случаях, предусмотренных Гражданским [кодексом](#) Российской Федерации (далее - ГК РФ), Федеральным законом о регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, настоящим [Кодексом](#).

Согласно [части 1 статьи 16](#) Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее - Закон N 214-ФЗ) право собственности участника долевого строительства на объект долевого строительства подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном Федеральным [законом](#) от 21.07.1997 N 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее - Закон N 122-ФЗ).

Основанием для государственной регистрации права собственности участника долевого строительства на объект долевого строительства являются документы, подтверждающие факт его постройки (создания), - разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в состав которых входит объект долевого строительства, и передаточный акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства ([часть 2 статьи 16](#) Закона N 214-ФЗ).

В силу [части 1 статьи 12](#) Закона N 214-ФЗ обязательства застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

В соответствии с [частью 3 статьи 13](#) и [частью 1 статьи 16](#) Закона N 122-ФЗ государственная регистрация права носит заявительный характер и производится не позднее чем в месячный срок со дня подачи правообладателем необходимых документов.

Следовательно, момент возникновения права собственности зависит непосредственно от участника долевого строительства.

Согласно [статье 8](#) Закона N 214-ФЗ передача объекта долевого строительства застройщиком и принятие его участником долевого строительства осуществляются по подписываемым сторонами передаточному акту или иному документу о передаче.

Передача объекта долевого строительства осуществляется не ранее, чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

После получения застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости застройщик обязан передать объект долевого строительства не позднее предусмотренного договором срока. При этом не допускается досрочное

исполнение застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства, если иное не установлено договором.

Таким образом, с момента подписания передаточного акта участник долевого строительства владеет, пользуется построенным объектом недвижимости, то есть фактически осуществляет права собственника, и именно с этого момента вправе обратиться с заявлением в регистрирующий орган о государственной регистрации своего права.

Необходимость проведения конкурса определяется наличием решения правообладателей помещений в многоквартирном доме о выборе способа управления многоквартирным домом и реализации этого решения. Волеизъявление правообладателей помещений в спорном многоквартирном доме является преимущественным правом на определение судьбы своего имущества. При этом обязанность органов местного самоуправления по отбору управляющей организации играет компенсаторную роль в случае, когда правообладатели не имеют намерений самостоятельно определять порядок управления.

Вышеприведенные нормы действующего жилищного законодательства закрепляют приоритет волеизъявления обладателей прав на помещения в многоквартирном доме при решении вопроса о выборе способа управления многоквартирным домом. При этом для отказа от проведения конкурса достаточно любого из предусмотренных проявлений инициативы со стороны правообладателей.

Аналогичная правовая позиция, относительно того, что правом на принятие решения по выбору способа управления многоквартирным домом и его реализацию наделяются не только собственники помещений, но и лица принявшие помещения по передаточному акту высказана в Определении Верховного Суда РФ от 16.11.2015 N 304-ЭС15-14035 по делу N А70-13362/2014 и Определении Верховного Суда РФ от 16.03.2015 N 301-КГ15-2083 по делу N А79-4150/2013.

Таким образом, поскольку собственники помещений и лица принявшие помещения по передаточному акту спорного дома самостоятельно выбрали способ управления домом и реализовали его, то у Организатора торгов отсутствовали правовые основания для проведения конкурса по отбору управляющей компании для управления многоквартирными домами.

Руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Санкт-Петербургского УФАС России

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Жилищный кооператив «Самоцветы» обоснованной.
2. Признать в действиях Организатора торгов - Администрации Василеостровского района Санкт-Петербурга нарушение пункта 39 Постановления Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным

ДОМОМ».

3. Выдать Организатору торгов - Администрации Василеостровского района Санкт-Петербурга предписание об отмене конкурса.

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

Администрации Василеостровского района Санкт-Петербурга **в срок до 26 января 2016 года:**

1. Отменить конкурс по отбору управляющей организации на право заключения договора по управлению многоквартирным домом, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, наб. реки Смоленки, д. 3, корп. 2, лит. А (извещение размещено на сайте <http://torgi.gov.ru>, №161115/3217918/02, лот №2).
2. Представить доказательства исполнения настоящего Предписания в антимонопольный орган не позднее пяти дней со дня его исполнения.