

20 октября 2015 года

г. Хабаровск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю в составе председательствующего <...> – заместитель руководителя Хабаровского УФАС России, начальник отдела контроля органов власти, членов Комиссии: <...>– ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти Хабаровского УФАС России, <...>– ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти Хабаровского УФАС России,

в присутствии представителей:

Управление ЖКХ и эксплуатации жилищного фонда г. Хабаровска - <...>по доверенности,

ООО «ДВ-Союз» - <...> по доверенности,

ООО «ДВ-Сервис» - <...> по доверенности,

ООО «УК «Фортуна» – генеральный директор <...>, <...>по доверенности,

Совет МКД № 4 по ул. Фурманова в г. Хабаровске – <...>, <...>.

рассмотрев жалобу ООО «УК «Фортуна» на действия Управление ЖКХ и эксплуатации жилищного фонда администрации г. Хабаровска при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по ул. Фурманова, д. 4 в г. Хабаровске, материалы дела № 8-01/284,

УСТАНОВИЛА:

В Хабаровское УФАС России поступила жалоба ООО «УК «Фортуна» на действия Управления ЖКХ и эксплуатации жилищного фонда администрации г. Хабаровска при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по ул. Фурманова, д. 4 в г. Хабаровске (извещение № 250815/3834650/01), в части необоснованного проведения конкурса, нарушения сроков опубликования текста протокола конкурса на официальном сайте.

В заседании комиссии представители ООО «УК «Фортуна» поддержали ранее изложенную в жалобе позицию, пояснив, что 28.09.2015 собственники

многоквартирного дома № 4 по ул. Фурманова провели общее собрание, на котором избрали в качестве управляющей компании ООО «УК «Фортуна», утвердили тариф, приняли решение о заключении договора управления с данной организацией. В последующем в администрацию направлено требование о прекращении проведения конкурса по отбору управляющей компании, копия протокола общего собрания собственников, договор управления, однако проведение конкурса не прекращено. Конкурсной комиссией нарушены требования пункта 84 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организацией для управления многоквартирным домом, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75, так как протокол конкурса размещен на сайте 09.10.2015.

Представители Совета МКД № 4 по ул. Фурманова в г. Хабаровске поддержали позицию общества.

Представитель Управления ЖКХ в представленном отзыве доводы жалобы отклонил, пояснив, что основанием для проведения указанного конкурса является выданное в установленном законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности [порядке](#) разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

29.09.2015 в администрацию поступила копия протокола общего собрания собственников помещений многоквартирного дома № 4 по ул. Фурманова от 28.09.2015, не отвечающего требованиям Жилищного кодекса Российской Федерации. 05.10.2015 в администрацию поступило заявление собственников о выборе и реализации способа управления указанным многоквартирным домом, копия договора управления от 28.09.2015, уведомления органа жилищного надзора о заключении договора управления многоквартирным домом, а также заявления в лицензирующий орган о внесении изменений в действующую лицензию. 06.10.2015 управлением в адрес собственников данного дома направлен ответ об отклонении их требования прекратить процедуру проведения конкурса, поскольку собственники указанного дома не представили документы подтверждающие право собственности на помещения.

В заседании комиссии представитель ООО «ДВ-Союз», поддержал позицию администрации, пояснив, что с 29.07.2015 общество является управляющей компанией спорного дома, поскольку заключило договор управления многоквартирным домом с застройщиком на три месяца, то есть до 29.10.2015. 06.10.2015 общество признано победителем конкурса по отбору управляющей организации.

Представитель ООО «ДВ-Сервис» поддержал позицию Управления ЖКХ и ООО «ДВ-Союз».

Комиссия, рассмотрев материалы дела, заслушав доводы представителей участвующих в деле, пришла к следующим выводам.

Жалоба рассматривается комиссией по правилам статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции).

Статьей 18.1 Закона о защите конкуренции установлен порядок обжалования действий (бездействия) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации торгов, заключении договоров по результатам торгов или в случае, если торги признаны несостоявшимися.

Действия (бездействие) могут быть обжалованы в антимонопольный орган лицами, подавшими заявки на участие в торгах, а в случае, если такое обжалование связано с нарушением установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах, также иным лицом (заявителем), права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов.

По правилам указанной статьи проверке подлежит соблюдение организатором торгов, электронной площадкой, конкурсной или аукционной комиссией установленной законодательством Российской Федерации процедуры организации и проведения торгов, процедуры заключения договоров по результатам торгов.

Частями 2, 3 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации установлено, что 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.

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.

Согласно части 9 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации многоквартирный дом может управляться только одной управляющей организацией.

В соответствии с частями 4, 13 статьи 161 Жилищного кодекса 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, а также при вводе в эксплуатацию многоквартирного дома.

Информация о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации размещается на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации (часть 4.1 ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Постановлением Правительства Российской Федерации от 10.09.2012 № 909 адресом официального сайта в сети «Интернет» для размещения информации о проведении открытых конкурсов по отбору юридического лица независимо от организационно-правовой формы, индивидуального предпринимателя для осуществления деятельности по управлению многоквартирным домом (управляющей организации) определен сайт www.torgi.gov.ru.

Порядок проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом установлен Правилами проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75 (далее - Правила).

25.08.2015 на официальном сайте www.torgi.gov.ru размещено извещение о проведении конкурса по выбору управляющей организации для управления многоквартирным домом № 4 по ул. Фурманова в г. Хабаровске (извещение № 250815/3834650/01), конкурсная документация. Дата окончания подачи заявок – 29.09.2015, дата рассмотрения заявок – 02.10.2015, дата проведения конкурса - 06.10.2015.

Из протокола № 3 конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом от 06.10.2015 следует, что конкурсной комиссией признаны участниками конкурса: управляющие организации ООО «ДВ-Союз», ООО «Эталон», ООО «Лидер-Сервис», ООО «Магнит», ООО «Чистый город». Победителем конкурса признана управляющая организация ООО «ДВ-Союз».

Указанный протокол № 3 составлен и подписан всеми членами конкурсной комиссии 06.10.2015, утвержден начальником управления ЖКХ и эксплуатации жилищного фонда г. Хабаровска 09.10.2015.

Пунктом 82 Правил установлено, что конкурсная комиссия ведет протокол конкурса по форме согласно [приложению № 8](#), который подписывается в день проведения конкурса.

В соответствии с пунктом 84 Правил, текст протокола конкурса размещается на официальном сайте организатором конкурса или по его поручению специализированной организацией в течение 1 рабочего дня с даты его утверждения.

Поскольку протокол конкурса утвержден начальником управления ЖКХ и эксплуатации жилищного фонда г. Хабаровска 09.10.2015, после чего размещен 09.10.2015 в 03:46 на официальном сайте www.torgi.gov.ru, основания для вывода о нарушении срока его размещения на сайте отсутствуют.

В соответствии с частью 1 статьи 44 Жилищного кодекса Российской Федерации

общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является органом управления многоквартирным домом. К компетенции общего собрания помещений в многоквартирном доме относится в частности выбор способа управления многоквартирным домом (пункт 4 части 2 статьи 44 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме может проводиться посредством: очного голосования (совместного присутствия собственников помещений в данном доме для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование); заочного голосования; очно-заочного голосования (статья 44.1 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники помещений в данном доме или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов. При отсутствии кворума для проведения годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должно быть проведено повторное общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме (часть 3 статьи 45 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Согласно части 1 статьи 46 Жилищного кодекса Российской Федерации решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, принимаются большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений в многоквартирном доме, за исключением предусмотренных пунктами 1 - 3.1 части 2 статьи 44 кодекса решений, которые принимаются большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме. Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме оформляются протоколами в порядке, установленном общим собранием собственников помещений в данном доме.

Статьей 48 Жилищного кодекса Российской Федерации установлено, что правом голосования на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, обладают собственники помещений в данном доме. При проведении общего собрания посредством очного, очно-заочного или заочного голосования в решении собственника по вопросам, поставленным на голосование, которое включается в протокол общего собрания, должны быть указаны: сведения о лице, участвующем в голосовании; сведения о документе, подтверждающем право собственности лица, участвующего в голосовании, на помещение в соответствующем многоквартирном доме; решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками «за», «против» или «воздержался».

Частью 1 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации установлено, что 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. При этом собственники помещений в данном доме, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме, выступают в качестве одной стороны заключаемого договора.

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. Отказ от проведения конкурса по иным основаниям не допускается.

Решением Верховного Суда Российской Федерации от 10.08.2009 № ГКПИ 09-830 пункт 39 Правил 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.

Инициативной группой собственников помещений дома № 4 по ул. Фурманова в конкурсную комиссию администрации представлен протокол общего собрания собственников помещений от 28.09.2015, проведенного в форме очно-заочного голосования, из которого следует, что способ управления домом выбран путем управления управляющей организацией. В качестве таковой выбрано ООО «УК «Фортуна».

Представлена копия договора управления многоквартирным домом от 28.09.2015, заключенного с владельцами помещений, перечисленных в приложении № 1 к данному договору.

В заседании комиссии представители ООО «УК «Фортуна» пояснили, что жилые помещения принадлежат гражданам на основании заключенных договоров долевого участия в строительстве и актов приема – передач. При возникновении сомнений в предоставленной информации комиссия могла запросить необходимые сведения, приостановить проведение конкурса.

Упомянутые акты приема – передачи жилых помещений от застройщика к дольщикам, решения по вопросам повестки общего собрания представлены на обозрение комиссии.

В соответствии с частью 1 статьи 4 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» (далее Закон № 214-ФЗ) по договору участия в долевом строительстве одна сторона (застройщик) обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этих объектов передать соответствующий объект долевого строительства участнику долевого

строительства, а другая сторона (участник долевого строительства) обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

Частями 1, 2 статьи 16 Закона № 214-ФЗ установлено, что право собственности долевого строительства на объект долевого строительства подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» и настоящим Федеральным законом.

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.

В соответствии со статьей 219 Гражданского кодекса Российской Федерации право собственности на здания, сооружения и другое вновь создаваемое недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает с момента такой регистрации.

Из части 2 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации следует, что право выбора способа управления многоквартирным домом из установленного законом перечня принадлежит собственникам помещений в многоквартирном доме.

Участие в голосовании лиц, являющихся титульными владельцами помещений на основании договоров долевого участия в строительстве и актов приема – передачи помещений во исполнение указанных договоров, но не зарегистрировавших свои права на дату проведения общего собрания, не может быть признано существенным нарушением порядка принятия решений общего собрания, поскольку осуществление государственной регистрации права собственности является правом, а не обязанностью владельца имущества, в то время как права и обязанности по содержанию помещений и общего имущества многоквартирного дома возникли у участников долевого строительства с момента передачи имущества, соответственно, вопросы по содержанию общего имущества, поставленные на голосовании на общем собрании, затрагивают права указанных лиц, их отстранение от участия в голосовании исключало бы возможность принятия решений, отнесенных к компетенции общего собрания собственников. Кроме того, регистрация прав на имущество законодательством не ограничена временными рамками.

Из пункта 39 Правил следует, что принятие собственниками помещений многоквартирного дома решения о выборе способа управления домом и реализации принятого решения исключают проведение конкурса по отбору управляющей организации.

С целью установления наличия совокупности условий, являющихся основанием для отказа от проведения конкурса, собственники помещений обязаны предоставить документы, однозначно свидетельствующие о выборе и реализации

способа управления домом.

Комиссия соглашается с доводами заявителя о том, что у органа местного самоуправления отсутствуют полномочия по проверке действительности протоколов общего собрания и заключенного по его результатам договора управления, однако не может принять эти доводы в качестве обоснования нарушения установленного порядка проведения конкурса, так как в данном случае предметом спора является решение управления о дальнейшем проведении конкурса, а не его действия по оценке предоставленных собственниками документов.

Вместе с тем, из указанного протокола невозможно установить перечень лиц, принявших участие в голосовании, основания принадлежности физическим лицам жилых помещений в многоквартирном доме. Из предоставленного договора также не усматриваются сведения о правах лиц его подписывавших на соответствующие жилые помещения.

Учитывая, что из представленных организатору конкурса документов невозможно однозначно установить правовые основания возникновения права на жилые помещения лиц, принявших участие в общем собрании и подписавших договор, а иных документов организатору конкурса не представлено, доводы жалобы комиссией отклоняются.

Ссылка на возможность запросить необходимые документы и приостановить конкурс не может быть принята, так как Правила не содержат подобных положений.

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 (часть 20 статьи 18.1).

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

РЕШИЛА:

Признать жалобу ООО «УК «Фортуна» на действия Управления ЖКХ и эксплуатации жилищного фонда администрации г. Хабаровска при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом № 4 по ул. Фурманова в г. Хабаровске (извещение № 250815/3834650/01) – необоснованной.

Настоящее решение может быть обжаловано в арбитражный суд Хабаровского края в течение трех месяцев со дня его принятия.