

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:

Председатель

Комиссии: ... - заместитель руководителя Челябинского УФАС России;

Члены Комиссии: ... - начальник отдела контроля торгов и органов власти Челябинского УФАС России;

... - специалист-эксперт отдела контроля торгов и органов власти Челябинского УФАС России,

рассмотрев жалобу ООО «ЖилКом» (далее – Заявитель) на неправомерные действия Администрации Миасского городского округа,
УСТАНОВИЛА:

В Челябинское УФАС России поступила жалоба Заявителя на неправомерные действия Администрации Миасского городского округа (далее – Администрация), выразившиеся в отказе от проведения конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: Челябинская обл., г. Миасс, ул. Вернадского, 58 (далее – многоквартирный дом), извещение № 031115/0221090/01, лот № 1 (далее – торги, Конкурс) в связи с выбором и реализацией собственниками помещений способа управления многоквартирным домом.

В качестве доводов Заявитель указал следующее (вх. № 18158 от 07.12.2015).

03.11.2015 Администрацией опубликовано извещение о проведении торгов. Датой окончания приема заявок на участие в торгах установлено 04.12.2015.

Администрацией принято решение об отмене проведения Конкурса. Основанием для отказа от проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом является выбор и реализация собственниками помещений в многоквартирном доме способа управления (решение Администрации от 01.12.2015).

Данное решение Заявитель считает неправомерным ввиду следующего. Согласно части 13 статьи 161 Жилищного кодекса РФ (далее – ЖК РФ) в течение двадцати дней 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 статьи 161 ЖК РФ 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).

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 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.

По данным заявителя, многоквартирный дом введен в эксплуатацию 15 октября 2015 года, право собственности на 51 % помещений участниками долевого строительства на момент проведения собрания не оформлено.

Исходя из положений статьи 219 ГК РФ, статьи 25 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ними», участники долевого строительства не являются собственниками квартир, поскольку их право собственности не зарегистрировано в установленном законом порядке, следовательно, они не наделены правом выбирать способ управления многоквартирным домом.

Также, если организатор конкурса отказался от проведения конкурса, то по его поручению специализированная организация в течение 2 рабочих дней с даты принятия такого решения обязаны разместить извещение об отказе от проведения конкурса на официальном сайте. В течение 2 рабочих дней с даты принятия указанного решения организатор конкурса или по его поручению специализированная организация обязаны направить или вручить под расписку всем претендентам, участникам конкурса уведомление об отказе от проведения конкурса в письменной форме, а также в форме электронных сообщений (в случае если организатору конкурса известны адреса электронной почты претендентов, участников конкурса). Организатор конкурса возвращает претендентам, участникам конкурса средства, внесенные в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе, в течение 5 рабочих дней с даты принятия решения об отказе от проведения конкурса.

Уведомление об отказе от проведения конкурса Заявителю на момент подачи жалобы не поступало

На основании изложенного, Заявитель приходит к выводу о неправомерности принятия Администрацией решения об отмене проведения Конкурса, просит принять меры антимонопольного реагирования в случае установления нарушений в действиях организатора торгов.

Администрацией представлены следующие возражения и пояснения по доводам жалобы (вх. № 18531 от 14.12.2015).

Согласно разрешению на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию № 74-308000-823 от 22.10.2015 и в связи с отсутствием информации о решении собственников о выборе способа управления многоквартирным домом, Администрацией было принято решение о необходимости проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом.

Постановление Администрации № 6578 от 03.11.2015 «О проведении торгов по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом № 58 по улице Вернадского в Миасском городском округе» сразу после подписания

было размещено на официальном сайте Администрации www.миасс.рф.
03.11.2015 Администрацией на официальном сайте торгов www.torgi.gov.ru
размещено извещение о проведении Конкурса.

В соответствии с пунктом 40 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), собственники помещений в многоквартирном доме были уведомлены о проведении Конкурса посредством размещения объявлений.

01.12.2014 в Администрацию поступило заявление от общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «ГазСервис-1» (далее – ООО УК «ГазСервис-1») с просьбой снять с Конкурса многоквартирный дом в связи с выбором собственниками многоквартирного дома способа управления в форме управления управляющей организацией ООО УК «ГазСервис-1». Данное решение собственников реализовано.

В связи с выбором и реализацией собственниками помещений в многоквартирном доме способа управления многоквартирным домом, во исполнение пункта 39 Порядка, Администрация решила отказаться от проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (решение Администрации от 01.12.2015).

Доводы Заявителя о неправомерном отказе организатора торгов от их проведения ввиду несоответствия протокола общего собрания собственников многоквартирного дома требованиям действующего законодательства по причине принятия решения о выборе способа управления многоквартирным домом участниками долевого строительства, а не собственниками помещений, являются необоснованными, поскольку управляющей организацией, выбранной собственниками, были представлены копии решений собственников с приложением копий свидетельств о праве собственности.

Также была представлена информация, что Администрацией были приобретены квартиры в многоквартирном доме, с долей 9,33% в праве общей собственности от сданного объема жилых помещений первой очереди.

Администрация просит признать жалобу Заявителя на действия организатора торгов необоснованной.

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

03.11.2015 Администрацией на официальном сайте торгов www.torgi.gov.ru размещено извещение о проведении Конкурса. 01.12.2015 Администрацией 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 двадцати дней 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 статьи 161 ЖК РФ открытый конкурс. 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 этим домом 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, 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 РФ;

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 РФ;

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;

4) в установленном законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности порядке выдано разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

В соответствии с частью 1 статьи 162 ЖК РФ договор управления многоквартирным домом заключается с управляющей организацией, которой предоставлена лицензия на осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами в соответствии с требованиями настоящего Кодекса, в письменной форме или в электронной форме с использованием системы 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.

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 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.

Согласно пункту 39 Порядка, 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 01.12.2015 в Администрацию поступило заявление ООО УК «ГазСервис-1» об отмене проведения Конкурса в отношении многоквартирного дома в связи с выбором и реализацией способа управления данным домом.

К заявлению ООО УК «ГазСервис-1» приложен протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, проведенного в форме заочного голосования б/н от 30.11.2015.

В соответствии с данным протоколом собственниками помещений в многоквартирном доме, в том числе, выбран способ управления многоквартирным домом в форме «управляющая компания». В качестве управляющей организации выбрано ООО УК «ГазСервис-1». Указанные решения приняты 50,50 % от общего количества голосов в многоквартирном доме.

В подтверждение реализации способа управления многоквартирным домом ООО УК «ГазСервис-1» также представлен договор управления многоквартирным домом № 08-2015 от 01.12.2015, заключенный с собственниками помещений в многоквартирном доме. Общая площадь принадлежащих собственникам помещений, с которыми заключены договоры управления многоквартирным домом, составляет 2833,8 кв.м, что составляет более 50 % площади помещений многоквартирного дома.

Согласно представленным ООО УК «ГазСервис-1» документам, способ управления многоквартирным домом собственниками помещений в данном многоквартирном

доме выбран, данное решение реализовано путем заключения договоров с управляющей организацией на управление многоквартирным домом. Также ООО УК «ГазСервис-1» были представлены 61 копия решений собственников помещения по вопросам, поставленным в голосовании на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме с приложением 61 копии свидетельств о праве собственности на жилые помещения, площадь которых составляет более 50 % площади помещений многоквартирного дома.

Таким образом, на момент отказа Администрации от проведения Конкурса, организатор торгов обладал документами, подтверждающими осуществление выбора и реализацию способа управления многоквартирным домом собственниками помещений в многоквартирном доме. При таких обстоятельствах Комиссия Челябинского УФАС России приходит к выводу об отсутствии в действиях Администрации по отказу от проведения Конкурса нарушений порядка организации и проведения торгов.

С учетом изложенного, довод Заявителя о незаконных действиях Администрации по отказу от проведения конкурса не может быть принят во внимание ввиду недоказанности Заявителем и опровержения представленными Администрацией документами.

Согласно пункту 39 Правил, если организатор конкурса отказался от проведения конкурса, то организатор конкурса или по его поручению специализированная организация в течение 2 рабочих дней с даты принятия такого решения обязаны разместить извещение об отказе от проведения конкурса на официальном сайте. В течение 2 рабочих дней с даты принятия указанного решения организатор конкурса или по его поручению специализированная организация обязаны направить или вручить под расписку всем претендентам, участникам конкурса уведомление об отказе от проведения конкурса в письменной форме, а также в форме электронных сообщений (в случае если организатору конкурса известны адреса электронной почты претендентов, участников конкурса).

Доказательства направления или вручения под расписку Заявителю уведомления об отказе от проведения конкурса в письменной форме, а также в форме электронных сообщений в течение 2 рабочих дней с даты принятия такого решения Администрацией не представлены.

Таким образом, Комиссия приходит к выводу о признании доводов жалобы Заявителя в указанной части обоснованными и наличии в действиях Администрации по ненаправлению или невручению под расписку всем претендентам на участие в конкурсе уведомления об отказе от проведения конкурса в течение 2 рабочих дней с даты принятия такого решения нарушения части 2 статьи 39 Правил.

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

1. Признать жалобу Заявителя обоснованной.
2. Признать в действиях Администрации по ненаправлению или невручению под расписку всем претендентам на участие в конкурсе уведомления об отказе от проведения конкурса в течение 2 рабочих дней с даты принятия такого решения нарушение части 2 пункта 39 Правил.
3. Выдать в порядке части 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции Администрации предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации и проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом путем

направления или вручения под расписку всем претендентам на участие в конкурсе уведомления об отказе от проведения конкурса в письменной форме, а также в форме электронных сообщений (в случае если организатору конкурса известны адреса электронной почты всех претендентов).

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

(351) 265-93-79

Администрация Миасского

городского округа

пр. Автозаводцев, 55, г. Миасс, Челябинская обл., 456300

ПРЕДПИСАНИЕ № 64-07/18.1/15

о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации и проведения торгов

«16» декабря 2015 года

г. Челябинск, пр. Ленина, 59

Комиссия Челябинского УФАС России по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры проведения торгов (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:

Председатель

Комиссии: ... - заместитель руководителя Челябинского УФАС России;

Члены Комиссии: ... - начальник отдела контроля торгов и органов власти Челябинского УФАС России;

... - специалист-эксперт отдела контроля торгов и органов власти Челябинского УФАС России,

руководствуясь частью 20 статьи 18.1, пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции, на основании решения № 64-07/18.1/15 от 16.12.2015 по

жалобе Общества с ограниченной ответственностью «ЖилКом»,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1. Администрации Миасского городского округа до 31 декабря 2015 года совершить действия направленные на устранение нарушений порядка организации и проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: Челябинская обл., г. Миасс, ул. Вернадского, д. 58 (далее – многоквартирный дом), извещение № 031115/0221090/01, лот № 1 (далее – конкурс) в связи с выбором и реализацией собственниками помещений способа управления многоквартирным домом, а именно:

- направить или вручить под расписку всем претендентам на участие в конкурсе уведомления об отказе от проведения конкурса в письменной форме, а также в форме электронных сообщений (в случае если организатору конкурса известны адреса электронной почты претендентов);

2. О выполнении настоящего предписания сообщить в Челябинское УФАС России в срок до 15 января 2016 года с приложением документов, подтверждающих направление всем претендентам, подавшим заявки на участие в конкурсе, уведомлений об отказе от проведения конкурса.

Документы, представленные в доказательство исполнения предписания, должны быть заверены печатью организации и подписью должностного лица, прошиты и пронумерованы, представлены с сопроводительным письмом и описью документов.

Предписание может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его выдачи.

Примечание. За невыполнение в установленный срок законного предписания антимонопольного органа частью 2.6 статьи 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.

Привлечение к ответственности, предусмотренной законодательством Российской Федерации, не освобождает от обязанности исполнить предписание антимонопольного органа.