

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Оренбургской области по рассмотрению жалоб, предусмотренных ст.18.1 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (приказ Оренбургского УФАС России № 12 от 14.01.2016 г.), в составе:

председателя Комиссии – <....>, членов Комиссии: <....>, <....>, <....>;

в присутствии представителя заявителя <....> - <....> (доверенность),

в присутствии представителя Управления жилищно – коммунального хозяйства администрации г. Оренбурга – <....> (доверенность);

рассмотрев жалобу <....> на действия организатора торгов – Управления жилищно – коммунального хозяйства администрации г. Оренбурга при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по адресу: г. Оренбург, ул. Поляничко, д. 2, 2А (извещение № 081216/3324284/01,

УСТАНОВИЛА:

23.01.2017 г. в Управление Федеральной антимонопольной службы по Оренбургской области поступила жалоба <....> (вх. № 322к) на действия организатора торгов Управления жилищно – коммунального хозяйства администрации г. Оренбурга (далее УЖКХ г. Оренбурга) при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по адресу: г. Оренбург, ул. Поляничко, д. 2, 2А (извещение № 081216/3324284/01.

В связи с поступившей жалобой, в порядке ч.11 ст.18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», заявителю направлено уведомление о принятии жалобы к рассмотрению (исх. № 666 от 25.01.2017 г.).

В порядке ч.11 ст.18.1 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» организатору торгов – УЖКХ г. Оренбурга выставлено требование о приостановлении торгов в части заключения договоров до рассмотрения указанной жалобы по существу (исх. № 665 от 25.01.2017 г.).

Рассмотрение жалобы назначено на 27.01.2017 г. в 11 часов 00 минут.

В связи с отсутствием сведений о надлежащем уведомлении организатора торгов УЖКХ г. Оренбурга о дате времени, месте рассмотрения жалобы Душиной М.А., в заседании Комиссии Управления Федеральной антимонопольной службы по Оренбургской области по рассмотрению жалоб, предусмотренных ст.18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» объявлялся перерыв до 31.01.2017 г. до «15» ч. «30» мин. Заявитель о перерыве в заседании уведомлен (уведомление исх. № 792 от 27.01.2017 г.).

На заседании Комиссии представитель заявителя пояснил, что УЖКХ г. Оренбурга 08.12.2016г. на сайте www.torgi.gov.ru было размещено извещение о проведении

торгов по МКД, расположенному по адресу: г. Оренбург, ул. Поляничко, 2, 2А, (разрешение на ввод № 56-301000-593- 2014 от 08.11.2016 г.). Срок проведения конкурс обозначен датой 13.01.2017 г.

При этом многоквартирные дома, расположенные по адресам: г. Оренбург, ул. Поляничко, д. 2, и ул. Поляничко 2А выставлены на конкурс одним лотом, что с точки зрения заявителя неправомерно. Согласно разрешению на ввод объекта в эксплуатацию указанные МКД являются двумя разными объектами, так как имеют разные почтовые адреса, нумерация квартир каждого из домов начинается с первого номера.

Согласно п. 39 Постановления Правительства РФ от 6 февраля 2006 г. № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом», с учетом Решения Верховного суда РФ от 10.08.2009 № ГКПИ09-830, в случае если до дня проведения конкурса собственники помещений в многоквартирном доме выбрали способ управления многоквартирным домом и реализовали решение о выборе способа управления этим домом, конкурс не проводится.

12.01.2017 г. собственниками МКД по адресу: г. Оренбург, ул. Поляничко, 2А проведено общее собрание, по результатам проведения которого выбран способ управления — ООО «УК ЖФ «Просторная» и заключен договор управления, подписанный собственниками, Таким образом, способ управления собственниками МКД отобран и реализован. Данная информация направлялась в УЖКХ г. Оренбурга. На момент проведения голосования и заключения договора управления МКД проголосовавшие собственники подписали с застройщиком акт приема - передач квартиры.

Вместе с тем, 13.01.2017 г. согласно информации сайта www.torgi.gov.ru по результатам конкурса победителем стало ООО «ЛистЖилСервис».

16.01.2017 г. на электронную почту ООО «УК ЖФ «Просторная» поступил ответ, из которого следует, что из представленных документов не представляется возможным установить, что решение о выборе способа управления приняли собственники, так как право собственности на помещения многоквартирном доме возникает с момента регистрации права собственности, Однако, данный вывод не соответствует действующей судебной практике, в том числе в тех процессах, стороной которых являлось УЖКХ г. Оренбурга.

По мнению заявителя, организатором конкурса не учтено мнение собственников МКД, действия УЖКХ администрации г. Оренбурга неправомерны, поскольку нарушают права заявителя как собственника на выбор способа управления МКД.

Заявитель просит признать действия организатора торгов незаконными, обязать организатора торгов отменить протокол рассмотрения заявок и аннулировать обозначенный конкурс.

Представитель УЖКХ г. Оренбурга с доводами жалобы не согласилась, пояснила следующее.

Считаем доводы жалобы необоснованными по следующим основаниям.

Согласно протоколу рассмотрения заявок на участие в конкурсе по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом от 11.01.2017 г. ООО «ЛистЖилСервис» признано единственным участником конкурса.

13.01.2017 г. состоялось подведение итогов открытого конкурса по извещению № 081216/3324284/01, победителем признано ООО «ЛистЖилСервис», являющееся единственным участником конкурса.

Протокол № 1 итогов внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Оренбург, ул. Поляничко, д. 2А, проведенного в форме очно-заочного голосования от 12.01.2017, договор на управление, содержание и ремонт указанного дома от 12.01.2017 поступил в Управление 13.01.2017, то есть после даты признания спорного конкурса несостоявшимся и принятия решения о заключении договора управления с ООО «ЛистЖилСервис» в порядке п. 71 Постановления Правительства РФ от 6 февраля 2006 г. № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом», согласно которому договор управления подлежит заключению с единственным участником конкурса.

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 реализации 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», право собственности на помещения в многоквартирном доме возникает с момента государственной регистрации такого права.

Согласно разъяснениям, данным в пункте 3 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела 1 части первой Гражданского кодекса РФ» статья 8.1 ГК РФ содержит основополагающие правила государственной регистрации прав на имущество, подлежащие применению независимо от того, что является объектом регистрации (права на недвижимое имущество, доля в уставном капитале общества с ограниченной ответственностью и др.). Данная норма распространяется на регистрацию в различных реестрах: Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, Едином государственном реестре юридических лиц и т.д.

Для лиц, не являющихся сторонами сделки и не участвовавших в деле, считается, что подлежащие государственной регистрации права на имущество возникают, изменяются и прекращаются с момента внесения соответствующей записи в государственный реестр, а не в момент совершения или фактического исполнения сделки либо вступления в законную силу судебного решения, на основании которых возникают, изменяются или прекращаются такие права (пункт 2 статьи 8.1, пункт 2 статьи 551 ГК РФ).

Иной момент возникновения, изменения или прекращения прав на указанное имущество может быть установлен только законом.

Данная позиция подтверждается также судебной практикой 2016 года.

Из вышеобозначенных документов, представленных ООО «УК ЖФ «Просторная» не представляется возможным установить, что решение о выборе способа управления многоквартирным домом № 2А по ул. Поляничко г. Оренбурга приняли собственники помещений данного дома.

В разрешении на ввод объекта в эксплуатацию от 08.11.2016 № 56-301000-593-2014 указано, что Департамент градостроительства и земельных отношений администрации города Оренбурга разрешает ввод в эксплуатацию построенного объекта капитального строительства 13-14-ти этажный жилой дом со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями в 17 микрорайоне СВЖР г. Оренбурга (№ 21, 21/1, 21/2) I и II этапы строительства и инженерные коммуникации.

Из указанного разрешения следует, что в эксплуатацию введен один объект.

На основании изложенного у Управления не имеется правовых оснований для отмены открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом № 2, 2А по ул. Поляничко г. Оренбурга, извещение № 081216/3324284/01.

Представитель УЖКХ г. Оренбурга просит признать жалобу необоснованной.

Исследовав материалы дела, заслушав пояснения сторон, Комиссия Оренбургского УФАС России пришла к следующим выводам.

07.12.2016 г. Начальником УЖКХ г. Оренбурга утверждена конкурсная документация для проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации на право заключения договора управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Оренбург, ул. Поляничко, 2, 2А (разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 08.11.2016 № 56-301000-593-2014).

08.12.2016 г. на сайте www.torgi.gov.ru размещено извещение о проведении торгов № 081216/3324284/01 по проведению вышеуказанного конкурса.

Приём заявок на участие в конкурсе производится по адресу организатора торгов: г. Оренбург, ул. Пролетарская, 216, каб. 405 в рабочие дни с 09.00 до 18.00 (перерыв с 13.00 до 14.00 ч.) с 09.12.2016 г. до 10 ч. 45 мин. 10.01.2017 г.

Срок отказа от проведения конкурса – 13.01.2017 г.

Место, дата и время рассмотрения заявок на участие в конкурсе: г. Оренбург, ул. Пролетарская, 216, 4 этаж (зал заседаний) 11.01.2017 г.

Место, дата и время проведения конкурса: г. Оренбург, ул. Пролетарская, 216, 4 этаж (зал заседаний) 13.01.2017 г. в 15.45.

Порядок проведения конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами регламентирован Жилищным кодексом Российской Федерации (далее - ЖК РФ), Постановлением Правительства РФ от 6 февраля 2006 г. № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для

управления многоквартирным домом» (далее – Правила).

Согласно п. 4 ст. 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 пп. 4 п. 3 Постановления Правительства РФ от 6 февраля 2006 г. № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» (далее – Правила) в установленном законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности [порядке](#) выдано разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

Согласно п. 1.1 Положения об Управлении жилищно-коммунального хозяйства администрации города Оренбурга (далее - Положение) (утв. Решением Оренбургского городского Совета № 187 от 28 июня 2011 г.) Управление жилищно-коммунального хозяйства администрации города Оренбурга является отраслевым (функциональным) органом администрации города Оренбурга, обладает правами юридического лица и находится в непосредственном подчинении заместителя Главы администрации города Оренбурга по городскому хозяйству.

В соответствии с п. 2.17 Положения УЖКХ г. Оренбурга организует проведение открытого конкурса по отбору управляющей организации в жилых домах, все помещения в которых находятся в муниципальной собственности, а также, если в многоквартирном доме собственниками жилых помещений не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано

Согласно п. 4 Постановления администрации города Оренбурга от 01.09.2011 г. № 5958-п «О проведении открытого конкурса по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами» (вместе с «Составом конкурсной комиссии по проведению открытого конкурса по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами», «Положением о конкурсной комиссии по проведению открытого конкурса по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами») УЖКХ администрации г. Оренбурга выступает организатором открытого конкурса по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами; разрабатывает и утверждает конкурсную документацию; определяет сроки проведения открытого конкурса по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами; обеспечивает опубликование в средствах массовой информации и размещение на официальном сайте администрации города Оренбурга извещений о проведении конкурса.

В соответствии с ч. 4 п. 1 Постановления от
11.10.2012

г. № 2612-п «О внесении изменений в постановление администрации города Оренбург от 01.09.2011 г. № 5958-п» конкурсы по отбору управляющих компаний для управления многоквартирными домами проводятся в т.ч. в случаях, если выдано разрешение

на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности.

Таким образом, исходя из формулировки обозначенных норм, УЖКХ г. Оренбурга является уполномоченным органом по проведению открытых конкурсов по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами, в том числе и в случае, когда в определенном законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности [порядке](#) выдано разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

Согласно п. 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.

Согласно протоколу № 1 итогов внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Оренбург, ул. Поляничко, д. 2А, проведенного в форме очно - заочного голосования от 12.01.2017 г. присутствовавшими на собрании лицами, составляющих 54,96 % от общего числа голосов принято решение о выборе и утверждении способа управления в отношении данного МКД – управление управляющей организацией – ООО «УК ЖФ «Просторная». Также, заключен договор на управление, содержание и ремонт указанного дома от 12.01.2017 г. с выбранной управляющей организацией.

Из представленного заявителем реестра собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: г. Оренбург, ул. Поляничко, 2А, следует, что обозначенные на дату принятия решения о выборе в качестве управляющей организации ООО «УК ЖФ «Просторная» 12.01.2017 г. лица, присутствовавшие на общем собрании собственников, в качестве правоустанавливающего документа имели акт приема – передачи жилого помещения, выданного застройщиком.

Согласно позиции, изложенной в решении от 10.08.2009 г. № ГКПИ09-830 Верховного Суда РФ из [ч. 4 ст. 161](#) ЖК РФ следует, что открытый конкурс по отбору управляющей организации проводится и в том случае, если в течение года до дня его проведения собственники помещений в многоквартирном доме выбрали, но не реализовали способ управления этим домом. Конкурс не должен проводиться только при условии, что в течение года до дня его проведения собственники помещений в многоквартирном доме не только приняли, но и реализовали свое решение о выборе способа управления этим домом.

Указанным выше [Решением](#) Верховный Суд РФ [абз. 1 п. 39](#) Правил проведения конкурса признал 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. Отказ от проведения конкурса по иным основаниям не допускается.

Следовательно, на момент принятия решения об отказе в проведении конкурса по отбору управляющей организации организатор должен в полном объеме располагать информацией не только о выборе собственниками жилых помещений

способа управления многоквартирным домом, но и о его реализации.

Вместе с тем, ст.161 ЖК РФ предусмотрена возможность выбора управляющей организации только собственниками жилых помещений.

Согласно пункту 11 «Споры, связанные с приобретением права собственности» Постановления Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 29 апреля 2010 г. № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» граждане, юридические лица являются собственниками имущества, созданного ими для себя или приобретенного от других лиц на основании сделок об отчуждении этого имущества, а также перешедшего по наследству или в порядке реорганизации (ст. 218 ГК РФ). В силу п. 2 ст. 8 ГК РФ права на имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает с момента регистрации соответствующих прав на него, если иное не установлено законом.

Поскольку на момент проведения общего собрания собственников жилых помещений в МКД по адресу: г. Оренбург, ул. Поляничко, 2А присутствовавшие на нем лица не являлись собственниками жилых помещений в указанном МКД, указанное собрание не может являться правомочным.

Доказательств наличия документов, подтверждающих зарегистрированное право собственности жилых помещений в указанном МКД заявителем не представлено. Договор на управление МКД от 12.01.2017 г. также заключен с лицами, не являющимися собственниками. Следовательно, жители МКД по адресу: г. Оренбург, ул. Поляничко, 2А не реализовали свое решение о выборе способа управления этим домом.

Более того, согласно представленным документом о выборе жителями МКД по адресу: г. Оренбург, ул. Поляничко, 2А в качестве управляющей организации ООО «УК ЖФ «Просторная», данная информация поступила в УЖКХ г. Оренбурга 13.01.2017 г. - в день проведения конкурса по извещению № 081216/3324284/01, о чем свидетельствует отметка УЖКХ г. Оренбурга с присвоением входящего номера – 1-25/86 от 13.01.2017 г.

Следовательно, УЖКХ администрации г. Оренбурга правомерно провело конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по адресу: г. Оренбург, ул. Поляничко, 2А, введенный в эксплуатацию разрешением от 08.11.2016 № 56-301000-593-2014 (извещение № 081216/3324284/01), победителем которого определен ООО «ЛистЖилСтрой».

Таким образом, исходя из вышеизложенного, довод заявителя о неправомерном проведении конкурса вопреки воле собственников жилых помещений в многоквартирном доме по адресу: г. Оренбург, ул. Поляничко, 2А, Комиссией Управления Федеральной антимонопольной службы по Оренбургской области по рассмотрению жалоб признан необоснованным.

Относительно довода жалобы о том, что УЖКХ г. Оренбурга неправомерно осуществлено объединение в один лот (Лот № 1) двух многоквартирных домов – ул. Поляничко д. 2 и д. 2А установлено следующее.

Из смыслового содержания норм Постановления Правительства РФ от 6 февраля 2006 г. № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» следует, что организатор торгов вправе объединять несколько объектов конкурса. В частности, это подтверждается п. 76 данного Постановления, согласно которому участники конкурса представляют предложения по общей стоимости дополнительных работ и услуг (при объединении в один лот нескольких объектов конкурса предлагается суммированная стоимость по всем объектам конкурса, входящим в лот) в соответствии со стоимостью работ и услуг, указанной в конкурсной документации, предусмотренной [подпунктом 4\(1\) пункта 41](#) настоящих Правил.

Таким образом, Правилами допускается формирование лотов из нескольких объектов конкурса по усмотрению организатора торгов.

Организатор торгов не ограничен каким-либо нормативным правовым актом при формировании предмета торгов одним лотом, и в определении его содержания. Ввиду изложенного данный довод заявителя Комиссией Оренбургского УФАС России по рассмотрению жалоб признается несостоятельным.

Более того, заявителем не представлены доказательства нарушения его прав и законных интересов действиями УЖКХ г. Оренбурга при объединении в один лот многоквартирных домов по адресу: г. Оренбург, ул. Поляничко, 2, 2А.

Таким образом, Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Оренбургской области по рассмотрению жалобы приходит к выводу, что организатором торгов не нарушена процедура проведения торгов при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации на право заключения договора управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Оренбург, ул. Поляничко, 2, 2А, доводы жалобы Душиной М.А. необоснованны.

Согласно ч. 1 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» по правилам настоящей статьи антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной комиссии или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов либо в случае, если торги, проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации, признаны несостоявшимися, за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено Российской Федерацией о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

Согласно п. 20 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» 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.

На основании изложенного, руководствуясь ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135 – ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Оренбургской области

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу <...> необоснованной.

Председатель Комиссии

Члены Комиссии

<...>

<...>

<...>

ФЕДЕРАЛЬНАЯ
АНТИМОНОПОЛЬНАЯ СЛУЖБА

<...>