

РЕШЕНИЕ

24 марта 2015 г. г. Новосибирск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области (далее - Новосибирское УФАС России) по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров в составе «...», рассмотрев жалобу Товарищества собственников жилья «Сибирь» (далее – ТСЖ «Сибирь») на действия организатора торгов Администрации города Бердска по проведению открытого конкурса № 05(ОК)15 «Отбор управляющей организации для управления введенным в эксплуатацию многоквартирным жилым домом, по адресу: Новосибирская область, г. Бердск, ул. К.Маркса, 4» (извещение № 230115/0235990/01 на сайте forgi.gov.ru), в присутствии представителей «...»,

УСТАНОВИЛА:

В Новосибирское УФАС России поступила жалоба ТСЖ «Сибирь» на действия организатора торгов Администрации города Бердска по проведению открытого конкурса № 05(ОК)15 «Отбор управляющей организации для управления введенным в эксплуатацию многоквартирным жилым домом, по адресу: Новосибирская область, г. Бердск, ул. К.Маркса, 4» (извещение № 230115/0235990/01 на сайте forgi.gov.ru).

Заявитель сообщает следующее.

Жилой дом по адресу г. Бердск, ул. К.Маркса, 4 введен в эксплуатацию 12.01.2015 года. Для достройки данного дома после банкротства ООО «Аргумент» был создан Жилищно-строительный кооператив «Заря» (далее – ЖСК «Заря»), членами кооператива становились дольщики данного объекта на основании личных Заявлений о вступление в члены ЖСК.

Строительство производилось за счет паевых взносов членов ЖСК «Заря».

К тем членам ЖСК «Заря», которые полностью оплатили свой пай, автоматически переходило право собственности на имущество, что подкреплено пунктом 4 статьи 218 Гражданского Кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), в соответствии с которым члены жилищно-строительного кооператива, полностью внесшие свой паевой взнос за квартиру, приобретают право собственности на указанное имущество.

Также из Комментария к пункту 4 статьи 218 ГК РФ следует, что право собственности на квартиру к члену кооператива переходит (от самого кооператива) в момент полного внесения паевого взноса. Последующее оформление этого факта только подтверждает его (т.е. не устанавливает, а лишь фиксирует этот факт).

На момент ввода дома в эксплуатацию ЖСК «Заря» свои функции выполнил в полном объеме и перешел к стадии ликвидации, соответственно перед жильцами остро встал вопрос, кто и как будет управлять домом. Вектор по созданию

Товарищества собственников жилья был определен как основной. Данный вопрос было решено обсудить на ближайшем собрании и внести в Повестку дня для голосования.

На момент проведения ближайшего внеочередного собрания членов ЖСК «Заря» от 17.07.2014 года собственниками являлись 51 (пятьдесят один) член ЖСК, что составило 59 % от общей численности.

В соответствии с Протоколом собрания от 17.07.2014 года № 20, большинством голосов членов ТСЖ, являющихся собственниками квартир, было принято решение об осуществлении обслуживания и управления многоквартирным домом после ввода дома в эксплуатацию с помощью созданного собственниками помещений Товарищества собственников жилья (ТСЖ) (закреплено пунктом 6 Протокола № 20).

По данному вопросу проголосовало «ЗА» 48 человек из 51-го.

Для учреждения ТСЖ была избрана и утверждена инициативная группа из пяти человек членов ЖСК «Заря», которая составила костяк временного правления. Был избран Председатель временного правления, которому делегировали право зарегистрировать в налоговых органах товарищество собственников жилья (Протокол общего собрания инициативной группы № 1 от 17.08.2014 года).

26.08.2014 года была произведена регистрация ТСЖ «Сибирь» в налоговых органах, далее последовала регистрация в территориальном органе Пенсионного Фонда РФ, в органах Федеральной службы государственной статистики, в Фонде Социального страхования РФ, открыт расчетный счет в ОАО «Банк Левобережный».

Правомочность принятия данного решения подкреплена пунктами 3, 4 статьи 161 Жилищного Кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ).

Собственность к дольщикам перешла непосредственно от ЖСК «Заря» и собственниками было принято решение о создании ТСЖ. Решение собрания было реализовано и в срок.

В настоящее время ТСЖ «Сибирь» ведет в полном объеме хозяйственную деятельность по содержанию дома, находящегося по адресу: г. Бердск, ул. К.Маркса, 4.

На сегодняшний день ТСЖ «Сибирь» заключило ряд договоров:

- на вывоз твердых бытовых отходов (ТБО);
- на телевидение и интернет услуги;
- на домофонное обслуживание.

Также ТСЖ «Сибирь» поданы заявки на заключение договоров с МУП «КБУ» и «Новосибирскэнергосбыт», которые сейчас находятся на стадии подписания.

Идет прием собственников квартир в ряды членов ТСЖ «Сибирь». На сегодняшний день подано более сорока заявлений на прием в члены ТСЖ, принимаются вступительные взносы.

За счет средств членов, вступивших в ТСЖ «Сибирь» произведены следующие

мероприятия:

- смонтировано домофонное оборудование на обоих подъездах;
- установлены доводчики на дверях, следующих за уличными;
- установлены электросчетчики и опломбированы водосчетчики в 80% квартир.

По мнению заявителя, товарищество собственников жилья «Сибирь» образовано, зарегистрировано на основании воли жильцов, а также на основе норм права.

На основании вышеизложенного, заявитель считает незаконным проведение Администрацией города Бердска открытого конкурса № 05(ОК)15 «Отбор управляющей организации для управления введенным в эксплуатацию многоквартирным жилым домом, по адресу: Новосибирская область, г. Бердск, ул. К.Маркса, 4».

В Новосибирское УФАС России свои возражения на жалобу представило Муниципальное казенное учреждение «Управление жилищно-коммунального хозяйства» города Бердска (далее – МКУ «УЖКХ»), в которых сообщило следующее.

Положения частей 13 и 14 статьи 161 Жилищного кодекса РФ (далее – ЖК РФ) регламентируют строго установленный порядок управления вновь возведенными многоквартирными домами (с момента ввода объекта в эксплуатацию до момента реализации собственниками жилых помещений права на выбор способа управления многоквартирным домом, установленного частью 3 статьи 161 ЖК РФ).

В соответствии с частью 13 статьи 161 ЖК РФ, Правилами проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 года № 75, орган местного самоуправления проводит открытые конкурсы по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами.

Согласно пункту 2 Постановления Администрации города Бердска «О проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, введенными в эксплуатацию» от 16.01.2015 года № 52 организатором открытого конкурса № 01(ОК)/15 «Отбор управляющей организации для управления введенным в эксплуатацию многоквартирным жилым домом, по адресу: Новосибирская область, город Бердск, ул. Карла Маркса, 4» (далее – открытый конкурс № 01(ОК)/15) определено МКУ «УЖКХ».

23.01.2015 года на официальном сайте www.torgi.gov.ru размещено извещение № 230115/0235990/01 о проведении открытого конкурса № 01(ОК)/15.

02.02.2015 года внесены изменения в документацию вышеуказанного конкурса в связи с допущением технической ошибки.

04.02.2015 года повторно внесены изменения в конкурсную документацию - изменены реквизиты банковского счета для перечисления денежных средств в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе, в связи с чем продлены сроки подачи заявок до 06.03.2015 года.

Ссылка заявителей о том, что организатор торгов, не имея на то законных оснований, начал процедуру проведения конкурса и тем самым нарушил права и интересы собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Новосибирская область, город Бердск, ул. Карла Маркса, 4, так как собственники помещений в вышеуказанном доме на общем собрании выбрали способ управления, не состоятельна и не соответствует действительности.

Кроме того, заявитель указывает, что согласно пункту 4 статьи 218 ГК РФ право собственности на квартиру к члену кооператива переходит (от самого кооператива) в момент полного внесения паевого взноса.

Однако данное основание является производным способом приобретения права собственности. Последующее оформление документации (в том числе государственная регистрация права собственности), носит правоудостоверяющий, а не правоустанавливающий характер.

Право собственности и иные вещные права на недвижимость подлежат государственной регистрации (пункт 1 статьи 131 ГК РФ). Право на вновь создаваемое (построенное) недвижимое имущество возникает с момента государственной регистрации (статья 219 ГК РФ). Произведённая государственная регистрация подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права (статья 14 Федерального закона от 21.07.1997 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»).

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 реализацию 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 года № 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.

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию многоквартирного дома № 4 ул. Карла Маркса датировано 12.01.2015 года. По состоянию на 17.07.2014 года правом собственности лица, указанные в протоколе № 20 от 17.07.2014 года, не обладали, следовательно, права голосования на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме не имели.

Ввиду изложенного, действия организатора по проведению открытого конкурса № 01(ОК)/15 не противоречат требованиям ЖК РФ и Правилам проведения конкурса по отбору управляющей организации и не содержат нарушений порядка организации и проведения торгов.

Рассмотрев по существу поступившую жалобу, доводы, представленные материалы, Комиссия Новосибирского УФАС России приходит к следующим выводам.

Порядок организации и проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом установлен ЖК РФ и правилами, утвержденными Постановлением

Правительства РФ от 06.02.2006 года № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» (далее – Правила проведения конкурса по отбору управляющей организации).

Жилой дом по адресу г. Бердск, ул. К.Маркса, 4 введен в эксплуатацию 12.01.2015 года (разрешение на ввод в эксплуатацию № RU 54301000-2-15 от 12.01.2015 года).

Согласно пункту 2 Постановления Администрации города Бердска «О проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления введенным в эксплуатацию многоквартирным домом по адресу: Новосибирская область, город Бердск, ул. Карла Маркса, 4» № 52 от 16.01.2015 года организатором вышеуказанного открытого конкурса определено МКУ «УЖКХ».

04.02.2015 г. МКУ «УЖКХ» опубликовало извещение N 230115/0235990/01 о проведении открытого конкурса № 01(ОК)/15 по отбору управляющей организации для управления вышеуказанным МКД на официальном сайте в сети "Интернет".

Из представленных подателями жалобы материалов дела следует, что в соответствии с Протоколом собрания от 17.07.2014 года № 20, большинством голосов членов ТСЖ, являющихся собственниками квартир, было принято решение об осуществлении обслуживания и управления многоквартирным домом после ввода дома в эксплуатацию с помощью созданного собственниками помещений Товарищества собственников жилья (ТСЖ) (закреплено пунктом 6 Протокола № 20).

Для объявления открытого конкурса по отбору управляющей организации либо отказа от проведения конкурса должны быть надлежащие основания.

Положения частей 13 и 14 статьи 161 ЖК РФ регламентируют строго установленный порядок управления вновь возведенными многоквартирными домами (с момента ввода объекта в эксплуатацию до момента реализации собственниками жилых помещений права на выбор способа управления многоквартирным домом, установленного частью 3 статьи 161 ЖК РФ).

Так, частью 13 статьи 161 ЖК РФ установлено, что 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 настоящей статьи 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 ГК РФ.

Согласно части 14 статьи 161 ЖК РФ до заключения договора управления

многоквартирным домом между лицом, указанным в пункте 6 части 2 статьи 153 настоящего Кодекса, и управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса, проведенного в соответствии с частью 13 настоящей статьи, управление многоквартирным домом осуществляется застройщиком при условии его соответствия стандартам и правилам деятельности по управлению многоквартирными домами, установленным в соответствии с настоящей статьей Правительством Российской Федерации, или управляющей организацией, с которой застройщиком заключен договор управления многоквартирным домом не позднее чем через пять дней со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

В силу пункта 6 части 2 статьи 153 ЖК РФ лица, принявшие 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, с момента такой передачи обязаны своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги.

Из содержания вышеуказанных норм права усматривается, что лица, поименованные в пункте 6 части 2 статьи 153 ЖК РФ, исполняют свою обязанность по оплате жилых помещений и коммунальных услуг через организацию, управляющую многоквартирным домом на основании части 13 или части 14 статьи 161 ЖК РФ.

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 реализацию 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 N 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.

В связи с изложенным, Комиссия не принимает довод заявителя об исключительном возникновении права собственности у членов жилищно-строительного кооператива до государственной регистрации такого права.

Поскольку лица, принявшие участие в общем собрании, решение которого оформлено протоколом от 17.07.2014 года № 20, на момент проведения данного собрания не обладали документами, подтверждающими право собственности на эти жилые помещения, то решение участников собрания о выборе ими способа управления, оформленное вышеуказанным протоколом, нельзя признать правомерным решением собственников помещений указанного многоквартирного жилого дома по смыслу, придаваемому ему положениями статьи 161 ЖК РФ.

Поскольку на момент публикации извещения о проведении конкурса по отбору управляющей организации способ определения управления спорным МКД в установленном законом порядке еще не состоялся, то у администрации г. Бердска сохранилась обязанность проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления МКД по адресу: Новосибирская область, г. Бердск, ул. К.Маркса, 4.

Ввиду изложенного действия администрации г. Бердска по проведению открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления МКД не противоречат требованиям ЖК РФ и Правилам проведения конкурса по отбору управляющей организации и не содержат нарушений порядка организации и проведения торгов.

Учитывая изложенные обстоятельства, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Новосибирского УФАС России

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ТСЖ «Сибирь» на действия организатора торгов Администрации города Бердска по проведению открытого конкурса № 05(ОК)15 «Отбор управляющей организации для управления введенным в эксплуатацию многоквартирным жилым домом, по адресу: Новосибирская область, г. Бердск, ул. К.Маркса, 4» (извещение № 230115/0235990/01 на сайте torgi.gov.ru) необоснованной.

Решение Комиссии может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его принятия.