

РЕШЕНИЕ

25 февраля 2015г.

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 жителей помещений в многоквартирном жилом доме по адресу: г. Бердск, ул. Красноармейская, 86/1, на действия администрации г. Бердска Новосибирской области при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления указанным многоквартирным жилым домом. в присутствии «...»,

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области поступила жалоба жителей помещений в многоквартирном жилом доме по адресу: г. Бердск, ул. Красноармейская, 86/1, на действия администрации г. Бердска Новосибирской области при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления указанным многоквартирным жилым домом.

Заявитель сообщает следующее.

30 декабря 2014 года на официальном сайте www.torgi.gov.ru было размещено извещение о проведении торгов № 30121410235990/01 по отбору управляющей организации для осуществления деятельности по управлению многоквартирным домом, расположенным по адресу: Новосибирская обл., г. Бердск, ул. Красноармейская, 86/1.

Жители помещений в вышеуказанном доме на общем собрании выбрали способ управления, управляющую организацию, данная организация приступила к управлению домом, большинство жителей заключили договоры управления с выбранной управляющей организацией. Таким образом, жители выбрали способ управления домом и реализовали принятое ими решение. Следовательно, оснований для проведения конкурса у Администрации города Бердска не было.

В соответствии с пунктом 3 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденных Постановлением Правительства РФ №75 от 06.02.2006, 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-х 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 Жилищного кодекса 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 Жилищного кодекса 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.

2. Собственники не были уведомлены Администрацией города Бердска о проведении конкурса, в связи с чем они не предоставили организатору торгов информацию о принятом ими решении (о выборе способа управления).

В соответствии с пунктом 40 вышеуказанных Правил не позднее чем за 25 дней до даты начала процедуры вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе организатор конкурса обязан уведомить о дате проведения конкурса:

а) всех собственников помещений в многоквартирном доме (многоквартирных домах) путем размещения сообщения в местах, удобных для ознакомления собственниками помещений в многоквартирном доме, - на досках объявлений, размещенных во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, а также путем размещения сообщения о проведении конкурса на официальном сайте;

б) всех лиц, принявших от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в этом доме по передаточному акту или иному документу о передаче (далее - лица, принявшие помещения), в случае, указанном в части 13 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, путем размещения сообщения в местах, удобных для ознакомления лицами, принявшими помещения, - на досках объявлений, размещенных во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, а также путем размещения сообщения о

проведении конкурса на официальном сайте.

3. Пункт 39 вышеуказанных Правил указывает на то, что в случае если до дня проведения конкурса жители помещений в многоквартирном доме выбрали способ управления многоквартирным домом или реализовали решение о выборе способа управления этим домом, конкурс не проводится. В таком случае организатор торгов должен отказаться от проведения конкурса.

Однако в Правилах не прописан механизм информирования организатора торгов о факте выбора собственниками способа управления - обязан ли сам организатор запрашивать эту информацию либо собственники обязаны ее предоставлять неизвестно.

Вместе с тем, пункт 3 Правил дает исчерпывающий перечень случаев, когда конкурс проводится, следовательно, конкретная ситуация, в которой организатор принимает решение проводить конкурс, должна соответствовать одному из перечисленных в Правилах случаев. Таким образом, организатор при принятии решения о проведении конкурса должен владеть информацией о том, принято собственниками либо не принято решение о выборе способа управления и реализовано ли такое решение.

По данным заявителей, несмотря на вышеуказанные положения, Администрация города Бердска не запрашивала у собственников такую информацию.

На заседании Комиссии Новосибирского УФАС России, представитель подателя жалобы «...» в подтверждение указанных доводов приложила апелляционное определение Санкт-Петербургского городского суда от 25.02.2013г. № 33-2530/2013.

Администрация г. Бердска представила следующие возражения на жалобу (вх.№ 1556 от 20.02.2015г.)

В соответствии с ч. 13 ст. 161 Жилищного кодекса РФ, Правилами проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006г. № 75 (далее - Правила) орган местного самоуправления проводит открытые конкурсы по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами.

Согласно п. 2 постановления администрации города Бердска «О проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, введенными в эксплуатацию» № 3908 от 29.10.2014г. организатором вышеуказанных открытых конкурсов определено Муниципальное казенное учреждение «Управление жилищно-коммунального хозяйства» города Бердска (далее - МКУ «УЖКХ»).

11.12.2014г. на официальном сайте www.torgi.gov.ru размещено извещение № 111214/0235990/01 о проведении открытого конкурса №03(С)К/14 по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (строительный № 4), расположенный по адресу: Новосибирская область, город Бердск, ограничение ул. Красная Сибирь, ул. Красноармейская, ул. Гагарина, почтовый адрес: Российская Федерация, город Бердск, ул. Красноармейская, дом

86/1.

В соответствии с п. 40 раздела IV Правил 15.12.2014г. собственники дома № 86/1 по ул. Красноармейская были оповещены МКУ «УЖКХ» о проведении конкурса № 03(ОК)/14.

Таким образом, жители уведомлены о проведении конкурса в установленном законом порядке.

28.01.2015г. был проведен открытый конкурс № ОЭ (ОК)/14, по итогам которого победителем признано Муниципальное унитарное предприятие «Управляющая компания жилищно-коммунального хозяйства» (далее – МУП «УК ЖКХ»); участник конкурса, сделавший предыдущее предложение наибольшей стоимости дополнительных работ и услуг: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Жилстройсервис» (далее - ООО «Жилстройсервис»).

МУП «УК ЖКХ» отказалось от подписания договора (копия письма от 30.01.2015г. прилагается), в связи с чем, признано уклонившимся от заключения договора управления многоквартирным домом.

В соответствии с п. 92 Правил в случае если победитель конкурса в срок, предусмотренный пунктом 90 настоящих Правил, не представил организатору конкурса подписанный им проект договора управления многоквартирным домом, а также обеспечение исполнения обязательств (нотариально заверенную копию договора о страховании ответственности или договора о залоге депозита либо безотзывную банковскую гарантию), он признается уклонившимся от заключения договора управления многоквартирным домом.

Согласно п. 93 Правил в случае признания победителя конкурса уклонившимся от заключения договора управления многоквартирным домом организатор конкурса предлагает заключить договор управления многоквартирным домом участнику конкурса, который сделал предыдущее предложение по наибольшей стоимости дополнительных работ и услуг. При этом заключение договора управления многоквартирным домом таким участником конкурса является обязательным.

Таким образом, ООО «Жилстройсервис» с 11.02.2015г. (копия письма от 04.02.2015г. исх. № 0185/17-02/15) является организацией, правомочной заключать договоры управления многоквартирным домом, расположенным по почтовому адресу: Российская Федерация, Новосибирская область, город Бердск, ул. Красноармейская, дом 86/1.

Ссылка заявителей о том, что собственники помещений в вышеуказанном доме на общем собрании выбрали способ управления, управляющую организацию и 100% собственников заключили договоры управления не состоятельна и не соответствует действительности.

Жилые помещения в доме № 86/1 по ул. Красноармейская приобретены органом местного самоуправления - администрацией города Бердска в рамках Региональной программы по переселению граждан из ветхого и аварийного жилья. 03.02.2015 зарегистрировано право собственности на 38 помещений из 39, имеющих в доме, что подтверждается свидетельствами о государственной регистрации права, выданными Управлением Федеральной службы

государственной регистрации кадастра и картографии по Новосибирской области (копии свидетельств прилагаются).

Рассмотрев по существу поступившую жалобу, представленные материалы и доводы лиц, участвующих в рассмотрении жалобы, Комиссия Новосибирского УФАС России приходит к следующим выводам.

11.12.2014г. на официальном сайте www.torgi.gov.ru размещено извещение № 111214/0235990/01 о проведении открытого конкурса №03(С)К/14 по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (строительный № 4), расположенным по адресу: Новосибирская область, город Бердск, ограничение ул. Красная Сибирь, ул. Красноармейская, ул. Гагарина, почтовый адрес: Российская Федерация, город Бердск, ул. Красноармейская, дом 86/1.

28.01.2015г. был проведен открытый конкурс № ОЭ (ОК)/14, по итогам которого победителем признано Муниципальное унитарное предприятие «Управляющая компания жилищно-коммунального хозяйства»; участник конкурса, сделавший предыдущее предложение наибольшей стоимости дополнительных работ и услуг: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Жилстройсервис».

Жилые помещения в доме № 86/1 по ул. Красноармейская приобретены органом местного самоуправления - администрацией города Бердска в рамках Региональной программы по переселению граждан из ветхого и аварийного жилья. 03.02.2015 зарегистрировано право собственности на 38 помещений из 39, имеющих в доме, что подтверждается свидетельствами о государственной регистрации права, выданными Управлением Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Новосибирской области (копии свидетельств прилагаются).

В соответствии с п. 92 Правил в случае если победитель конкурса в срок, предусмотренный пунктом 90 настоящих Правил, не представил организатору конкурса подписанный им проект договора управления многоквартирным домом, а также обеспечение исполнения обязательств (нотариально заверенную копию договора о страховании ответственности или договора о залоге депозита либо безотзывную банковскую гарантию), он признается уклонившимся от заключения договора управления многоквартирным домом.

Согласно п. 93 Правил в случае признания победителя конкурса уклонившимся от заключения договора управления многоквартирным домом организатор конкурса предлагает заключить договор управления многоквартирным домом участнику конкурса, который сделал предыдущее предложение по наибольшей стоимости дополнительных работ и услуг. При этом заключение договора управления многоквартирным домом таким участником конкурса является обязательным.

Положение 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 (в редакции Федерального закона от 05.04.2013 N 38-ФЗ) установлено, что в течение двадцати дней (в течение десяти рабочих дней - в предыдущей редакции) 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 Гражданского кодекса Российской Федерации далее – ГК РФ.

Согласно части 14 статьи 161 ЖК РФ (в редакции Федерального закона от 05.04.2013 N 38-ФЗ) 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.

На момент рассмотрения жалобы заявителями не представлены документы, свидетельствующие о праве собственности на помещения, расположенные по адресу г. Бердск, ул. Красноармейская, д. 86/1.

Поскольку лица, принявшие участие в общих собраниях, решения которых оформлены протоколом от 16.12.2014, на момент проведения данных собраний не обладали документами, подтверждающими право собственности на эти жилые помещения, то решение участников собраний о выборе ими способа управления, оформленное вышеуказанными спорными протоколами, нельзя признать правомерным решением собственников помещений указанных многоквартирных жилых домов по смыслу, придаваемому ему положениями статьи 161 ЖК РФ.

Поскольку на момент проведения конкурса по выбору управляющей организации сам способ определения управления спорными многоквартирными жилыми домами в установленном законом порядке еще не состоялся, то у администрации Советского района отсутствовали правовые основания для принятия решения об отмене начатого конкурса по отбору управляющей компании для управления многоквартирным домом по адресу: г. Новосибирск, ул. Красноармейская, 86/1. Администрация г. Бердска Новосибирской области исполнила обязанность, установленную ч. 13 ст. 161 Жилищного Кодекса РФ.

Учитывая изложенные обстоятельства, руководствуясь ч. 20 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Новосибирского УФАС России,

РЕШИЛА:

Признать жалобу жителей многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Бердск, ул. Красноармейская, 86/1, на действия администрации г. Бердска Новосибирской области при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления указанным многоквартирным жилым домом необоснованной.

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