РЕШЕНИЕ

по делу № 027/10/18.1-699/2021

Резолютивная часть решения оглашена 09 июня 2021 года.

В полном объеме решение изготовлено 11 июня 2021 года.

Комиссия Хабаровского УФАС России по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров, порядка осуществления процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сфере строительства (далее – Комиссия), в составе:

Председатель Комиссии:

начальник отдела рекламы и недобросовестной конкуренции;

Члены Комиссии:

главный специалист-эксперт отдела рекламы и недобросовестной конкуренции;

ведущий специалист-эксперт отдела рекламы и недобросовестной конкуренции,

рассмотрев жалобу ООО «Пилот» (далее – Заявитель) на действия Управления ЖКХ и эксплуатации жилищного фонда администрации города Хабаровска – организатора проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (извещение № 150421/3834650/01, Лот № 6), выразившиеся в проведении конкурса при наличии решения внеочередного общего собрания собственников помещений МКД, оформленного протоколом № 1 от 20.05.2021.

при участии представителей:

Организатора торгов – (по доверенности);

Заявителя - директор ООО «Полот»;

Третье лицо, не заявляющее самостоятельные требования на предмет спора - (по доверенности),

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю поступила жалоба от ООО «Пилот» (вх. № 4/7834 от 02.06.2021) на действияУправления ЖКХ и эксплуатации жилищного фонда администрации города Хабаровска – организатора проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (извещение № 150421/3834650/01, Лот № 6), выразившиеся в проведении конкурса при наличии решения внеочередного общего собрания собственников помещений МКД о выборе способа управления, оформленного протоколом № 1 от 20.05.2021.

Установив соответствие жалобы формальным требованиям статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Хабаровское УФАС России в установленном порядке направило в адрес Заявителя и Организатора торгов уведомление о поступлении жалобы и о приостановлении заключения договора до рассмотрения жалобы по существу.

Как следует из содержания жалобы, обращение Заявителя в антимонопольный орган обусловлено тем, что Организатор торгов при наличии информации о выборе собственниками помещений в многоквартирном доме способа управления многоквартирным домом провел конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом.

В этой связи просит результаты конкурса отменить.

Организатор торгов с доводами жалобы не согласился и пояснил, что открытый конкурс по отбору управляющей компании организован в соответствии с требованиями Жилищного кодекса Российской Федерации (далее Жилищный кодекс РФ, ЖК РФ) и постановления Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» (далее Правила).

20.05.2021 в адрес конкурсной комиссии управления от ООО «Пилот» поступили: копия протокола внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Хабаровск, ул. Комсомольская (строительный адрес) от 20.05.2021, копия

договора управления от 01.06.2021, копии листов голосования.

Из представленных документов следует, что решение о выборе ООО «Пилот» в качестве управляющей компании, принято при отсутствии кворума.

В числе собственников помещений выступил застройщик ООО «ДальРегионРазвитие», не являющийся собственником, имеющим право участвовать в общем собрании собственников помещений МКД. Решение собственников помещений от 20.05.2021 принято в отсутствие кворума, соответственно у организатора торгов отсутствовали основания для снятия данного дома с конкурса.

В подтверждение своей позиции ссылается на постановление Шестого арбитражного апелляционного суда от 19.10.2020 и постановление Арбитражного суда Дальневосточного округа от 09.02.2021 по делу Арбитражного суда Хабаровского края № А73-8569/2020

В связи с чем, считает жалобу необоснованной и не подлежащей удовлетворению.

Проанализировав поступившие материалы и заслушав представителей Организатора торгов, Комиссия пришла к следующим выводам.

15.04.2021 на официальном сайте www.torgi.gov.ru (далее - официальный сайт) Организатором торгов размещено извещение о проведении конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Хабаровск, ул. Комсомольская (строительный адрес), извещение N 150421/3834650/01 (далее - открытый конкурс). Одновременно на официальном сайте размещена конкурсная документация.

Проведение конкурса назначено на 28.05.2021.

Пунктом 4 статьи 161 ЖК РФ предусмотрено, что орган местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации в случаях, указанных в части 13 настоящей статьи и части 5 статьи 200 настоящего Кодекса, а также в случае, если в течение шести месяцев 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 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 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. Если в течение двух месяцев со дня проведения открытого конкурса собственники не заключили договор управления с управляющей организацией, такой договор считается заключенным на условиях, определенных открытым конкурсом.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 N 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» утверждены Правила проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (далее - Правила).

Пунктом 3 Правил установлено, что 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.

Согласно пункту 39 Правил (в редакции Постановления Правительства РФ от 14.12.2018 N 1541), 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. Отказ от проведения конкурса по иным основаниям не допускается.

В решении от 10.08.2009 N ГКПИ09-830 Верховный Суд Российской Федерации также указал, что конкурс не должен проводиться только при условии, если собственники помещений в многоквартирном доме не только приняли, но и реализовали свое решение о выборе способа управления этим домом.

Таким образом, отказ от проведения конкурса возможен только в случае, если выбранный собственниками помещений способ управления многоквартирным домом реализован ими, что в соответствии с пунктом 3 Правил предполагает заключение договоров, предусмотренных статьей 164 ЖК РФ большинством собственников помещений в многоквартирном доме, а также заключение договоров управления многоквартирным домом, предусмотренных статьей 162 ЖК РФ.

В соответствии с частью 2 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом, в числе которых управление управляющей организацией (пункт 3).

Согласно подпункту 4 части 2 статьи 44, частям 3, 9 статьи 161 Жилищного кодекса РФ 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. Многоквартирный дом может управляться только одной управляющей организацией.

В силу части 1 статьи 44 Жилищного кодекса РФ общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является органом управления многоквартирным домом.

Частью 3 статьи 45 Жилищного кодекса РФ установлено, что 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.

На основании части 3 статьи 48 Жилищного кодекса РФ количество голосов, которым обладает каждый собственник помещения в многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений в данном доме, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в данном доме.

Из изложенного следует, что общее собрание имеет кворум, когда в нем приняли участие собственники помещений, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов, исчисленных исходя из принадлежащих им долей в праве общей собственности на общее имущество в данном доме. Иными словами, наличие кворума на общем собрании зависит не от количества участвующих в нем собственников, а от количества голосов, которыми они обладают, исходя из площади принадлежащего им недвижимого имущества.

В соответствии с частью 1статьи 46 Жилищного кодекса РФ 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 1.1, 4.2 части 2 статьи 44 настоящего Кодекса решений, которые принимаются более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме, и предусмотренных пунктами 1, 1.1-1, 1.2, 2, 3, 3.1, 4.3 части 2 статьи 44 настоящего Кодекса решений, которые принимаются большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме, решения, предусмотренного пунктом 4.5 части 2 статьи 44 настоящего Кодекса, которое принимается в соответствии с частью 1.2 настоящей статьи, а также решения, предусмотренного пунктом 4.6 части 2 статьи 44 настоящего Кодекса, которое принимается в соответствии с частью 1.3 настоящей статьи.

В силу положений частей 1,2 статьи 48 Жилищного кодекса РФ правом голосования на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, обладают собственники помещений в данном доме. Голосование на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме осуществляется собственником помещения в данном доме как лично, так и через своего представителя.

В соответствии с частью 1.1 статьи 44 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, вправе принимать участие в общих собраниях собственников помещений в многоквартирном доме и принимать решения по вопросам, отнесенным настоящим Кодексом к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, в порядке, предусмотренном настоящим Кодексом, в течение года со дня выдачи разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию.

ООО «Пилот» 20.05.2021 в адрес Организатора торгов направил уведомление о выборе и реализации собственниками помещений способа управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Хабаровск, ул. Комсомольская (строительный адрес). ООО «Пилот» выбрано в качестве управляющей компании.

К уведомлению приложены: копия протокола внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме от 20.05.2021, копия договора управления, копии листов голосования.

Установлено, что в нарушение приказа Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 28.01.2019 № 44/пр «Об утверждении требований к оформлению протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах и порядка направления подлинников решений и протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов российской Федерации, осуществляющие государственный жилищный надзор» (далее Требования) отсутствуют обязательные приложения к протоколу общего собрания, предусмотренные пунктом 20, а именно: реестр собственников помещений в многоквартирном доме, копия текста сообщения о проведения общего собрания, копии документов, подтверждающих направление, вручение сообщения о проведении общего собрания.

Так же не приложены приложения, предусмотренные пунктом 12

Требований, а именно: список лиц, принявших участие в собрании, с указание сведений, предусмотренных пунктами 13-15.

Согласно подпункту «а» пункта 13 Требований список присутствующих лиц в отношении физических лиц должен включать - фамилию, имя, отчество (последнее - при наличии) собственника помещения в многоквартирном доме и (или) его представителя (в случае участия последнего в общем собрании), указываемые в соответствии с документом, удостоверяющим личность гражданина; номер принадлежащего ему на праве собственности помещения в многоквартирном доме (при наличии) и реквизиты документа, подтверждающего его право собственности на указанное помещение; количество голосов, которыми обладает данное лицо; наименование и реквизиты документа, удостоверяющего полномочия представителя собственника помещения в многоквартирном доме (в случае его участия в общем собрании); подпись собственника помещения в многоквартирном доме либо его представителя.

Данным пунктом и пунктом 2 части 5.1 статьи 48 Жилищного кодекса Российской Федерации не установлена безусловная обязанность подтверждения только зарегистрированного в Едином государственном реестре недвижимости права собственности на помещение.

В ходе рассмотрения дела представитель ООО «Пилот» заявила, что организатор торгов, получив 20.05.2021 уведомление о выборе способа управления, должен был запросить недостающие документы.

Доводы Заявителя о том, что Управлением ЖКХ и Эксплуатации жилищного фонда Администрации города Хабаровска не предприняты меры по получению отсутствующей информации, Комиссией Хабаровского УФАС России отклоняются, поскольку действующее законодательство соответствующую обязанность на Организатора торгов не возлагает.

Представитель организатора торгов пояснил, что из представленных документов следует, что общее собрание не имело кворума, так как застройщик, в данном случае, не является собственником помещений.

Документов, подтверждающих право собственности застройщика, не представлено, следовательно, застройщик не имел права участия в общем собрании.

При том условии, что застройщик не имел права участвовать в общем собрании собственников помещений, а количество голосов, присутствующих на собрании собственников помещения (без учета застройщика) менее 50% от общего числа голосов (что свидетельствует об отсутствии кворума), отсутствовали основания для снятия данного дома с конкурса.

Представитель Заявителя пояснила, что даже без учета голосов

застройщика кворум был, поскольку общая площадь жилых и нежилых помещений составляет 8777, 2 кв.м. Количество голосов собственников помещений -3341,4 кв. м., количество голосов, которыми обладают участвующие в собрании собственники -1975,8 кв. м., что составляет 59,131% от общего числа голосов.

Однако, как пояснил представитель Организатора торгов, общее количество голосов составляет не 3341,4 кв. м., а 8777, 2 кв.м. На основании части 3 статьи 48 Жилищного кодекса РФ голоса исчисляются пропорционально доле в праве общей собственности на общее имущество в данном доме.

Согласно протоколу общая площадь жилых и нежилых помещений составляет 8777, 2 кв.м., что составляет 100% голосов. Число голосов собственников, принявших участие в голосовании, 6643,00 кв. м, что составило 75,5% от общего числа голосов.

ООО ДальРегионРазвитие, являющееся Застройщиком, выступило в качестве собственника жилых помещений № 1,2, 4-6, 8, 10, 14-18, 20, 21, 23, 25-29, 32-38, 40-44, 46, 48, 50, 51, 53-55, 57-60, 66-71, 73, 76-78, 80, 82, 84-92, 95-101, 103, 104, 109-112 общей площадью 5 180,90 кв. м., собственником нежилых помещений № кл. 5, 33,11. оф. 1,6 общей площадью 121, 60 кв. м. При этом, в качестве документа, подтверждающего право собственности указано разрешение на ввод в эксплуатацию и Акт приема-передачи.

Из статей 4, 16 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», статей 131, 219, 299 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), статьи 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», буквального прочтения и толкования документов, представленных в Управление ЖКХ и эксплуатации жилищного фонда г. Хабаровска, следует, что ООО ДальРегионРазвитие (застройщик) не является собственником помещений.

Согласно позиции, изложенной в письме Минстроя России от 26.02.2020 № 5607-ОГ/04 «По вопросам проведения общего собрания собственников в МКД» застройщик до передачи помещения в МКД по передаточному акту или иному документу о передачи застройщик вправе участвовать в общем собрании собственников помещений в МКД в случае оформления права собственности на нереализованные помещения.

Согласно расчетам, представленным ООО «Пилот» на рассмотрение жалобы количество голосов, которыми обладают участвующие в собрании собственники (без учета застройщика) - 1975,8 кв.м.

Общее количество голосов в МКД - 8777, 2 кв.м., следовательно, количество голосов, которыми обладают участвующие в собрании собственники, составляет 22,5% от общего количества голосов.

Вывод заявителя, со ссылкой на письмо Минстроя России от 26.02.2020№ 5607-ОГ/04, о том, что общее количество голосов составляет 3341,4 кв. м. не основан на нормах действующего законодательства.

Кроме того, позиция Минстроя России в письме от 26.02.2020№ 5607-ОГ/04, выражена в отношении того, что при расчете кворума могут учитываться только голоса собственников помещений в МКД и лиц, принявших от застройщика после выдачи ему разрешения на ввод в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче в соответствии с частью 1.1 статьи 44 ЖК РФ. Застройщик вправе принимать участие в общем собрании собственников помещений в МКД в случае оформления права собственности на нереализованные помещения.

То есть, застройщик обладает голосами, исчисленными пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в данном доме, только при условии оформления права собственности на помещения.

Таким образом, довод Заявителя о том, что Организатор торгов должен был отменить конкурс по отбору управляющей организации в связи с тем, что собственниками помещений многоквартирного дома по адресу: г. Хабаровск г. Хабаровск, ул. Комсомольская (строительный адрес) выбран способ управления домом, является необоснованным.

На основании вышеизложенного, Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю не усматривает в действиях Организатора торгов нарушений порядка проведения торгов.

Руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия Хабаровского УФАС России,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «Пилот» на действия Управления ЖКХ и эксплуатации жилищного фонда администрации города Хабаровска – организатора проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (извещение № 150421/3834650/01, Лот № 6), необоснованной.

2. Снять ограничения, установленные уведомлением от 02.06.2021 №

4/5857.

В соответствии с частью 23 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции решение комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня принятия решения.

Председатель Комиссии

Члены Комиссии: