

РЕШЕНИЕ

07 июля 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 общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Профессиональный подход», (далее - ООО УК «Профподход», вх. № 5821 от 26.06.2015г.) на действия администрации Октябрьского района г. Новосибирска при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: ул. Высоцкого, 51, г. Новосибирск,

в присутствии «...»,

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области поступила жалоба общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Профессиональный подход» (далее- ООО УК «Профподход», вх. № 5821 от 26.06.2015г.) на действия организатора торгов администрации Октябрьского района г. Новосибирска при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по адресу: г. Новосибирск, ул. Высоцкого, д. 51.

Заявитель сообщает следующее.

ООО УК «Профподход» являлось участником открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по адресу: г. Новосибирск, ул. Высоцкого, д. 51, проводимого организатором конкурса, администрацией Октябрьского района города Новосибирска.

16.06.2015 года организатор открытого конкурса принял решение об отказе от проведения конкурса в соответствии с п.39 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденных Постановлением Правительства РФ № 75 от 6 февраля 2006 г.

Согласно указанному пункту «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».

Решение о выборе способа управления принимается в соответствии с 4.1. ст. 46 ЖК 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».

В соответствии с ч.1 ст. 48 ЖК РФ «Правом голосования на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, обладают собственники помещений в данном доме».

Помещения в многоквартирном доме (квартиры и нежилые помещения) являются недвижимым имуществом в соответствии с ч 1. ст. 130 ГК РФ.

В соответствии с ч. 2 ст. 8.1. ГК РФ «Права на имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают, изменяются и прекращаются с момента внесения соответствующей записи в государственный реестр, если иное не установлено законом».

По данным заявителя, по состоянию на 25.06.2015 право собственности по указанному адресу было зарегистрировано на объекты, общей площадью 2963,8 кв.м.

В соответствии с извещением о проведении открытого конкурса общая площадь многоквартирного дома составляет 14118,5 кв. м.

В соответствии с решением об отказе в проведении конкурса по отбору управляющей организации от 16.06.2015г., в качестве основания для отказа указан п. 39 Порядка проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации.

В соответствии с п. 39 Порядка проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации:

- в случае, если до дня проведения конкурса собственники помещений не реализовали решение о выборе способа 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 мнению ООО УК «Профподход», из вышеуказанного следует, что для принятия решения об отказе в проведении конкурса должны быть соблюдены следующие условия:

Собственники выбрали способ управления многоквартирным домом;

Собственники реализовали решения о выборе способа управления этим домом.

Согласно п. 3 ст. 45 Жилищного кодекса РФ, 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. При отсутствии кворума для проведения годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должно быть проведено повторное общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме.

Общее число голосов должно соответствовать общей площади многоквартирного жилого дома.

Общая площадь многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу г. Новосибирск, ул. Высоцкого, д. 51. Составляет 14118,5 кв.м.

Соответственно, 50% от общей площади- 7060,25 кв.м.

По мнению заявителя, так как общая государственная регистрация права собственности на помещения вышеуказанного жилого многоквартирного дома составляет 2963,8 кв.м.(менее 50% от общей площади), то собрание собственников данных помещений многоквартирного жилого дома не может быть полномочным и противоречит требованиям ст. 45 Жилищного кодекса РФ.

В случае выбора способа управления – «управление управляющей компанией», собственники должны реализовать указанное решение путем заключения договора с управляющей компанией, имеющей соответствующее разрешение (лицензию).

В соответствии со ст. 162 Жилищного кодекса РФ, 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.

Таким образом, договор должны заключить собственники обладающие более 7060,25 кв.м.

Из этого так же следует, что собственники не могли реализовать свое право путем заключения договора управления, по причине того, что по состоянию на 25.06.2015 зарегистрировано только 2963,8 кв.м.

Жалоба ООО УК «ЖСК» подана в соответствии с требованиями ч.ч. 6-8 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», принята Новосибирским УФАС России к рассмотрению.

Администрация Октябрьского района г. Новосибирска на момент рассмотрения жалобы представила следующие возражения на жалобу (вх.№ 6056 от 03.07.2015).

Обязанность по выбору управляющей организации для управления многоквартирным домом возложена на органы местного самоуправления положениями статьи 161 ЖК РФ. Указанной нормой определены: условия возникновения такой обязанности (части 4 и 13 статьи 161 ЖК РФ); способ отбора управляющей организации (открытый конкурс); сроки исполнения установленной обязанности.

Порядок организации и проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом установлен Правилами проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 № 75 (ред. от 04.03.2015) «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для

управления многоквартирным домом» (далее - Правила).

Открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по ул. Высоцкого, 51 повторно объявлен администрацией Октябрьского района города Новосибирска (далее - администрация) 15.05.2015г. Срок окончания подачи заявок на участие в конкурсе - 18.06.2015г.

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 (пункт 39 Правил).

16.06.2015 года в администрацию поступили документы - протокол общего собрания собственников многоквартирного дома по ул. Высоцкого, 51, договоры управления многоквартирным домом. Данные документы свидетельствуют о выборе способа управления и его реализации.

В связи с чем конкурсной комиссией принято решение об отказе в проведении конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по адресу: ул. Высоцкого, 51.

Извещение об отказе размещено на официальном сайте. В компетенцию органа местного самоуправления не входит проверка сведений, содержащихся в протоколах общих собраний собственников в многоквартирных домах, проверка законности проведения собрания. Кроме того, согласно ч. 6 ст. 46 Жилищного кодекса РФ собственник помещения в многоквартирном доме вправе обжаловать в суд решение, принятое на общедомовом собрании собственников помещений в данном доме с нарушением настоящего Кодекса, в случае, если он не принимал участие в этом собрании и если таким решением нарушены права и законные интересы.

В настоящее время решение собственников не оспорено, не отменено, следовательно имеет законную силу. Ставить под сомнение представленные документы, а также проверять достоверность представленных в них сведений, администрация района не вправе.

В соответствии с ч.3 ст. 3 Гражданского кодекса РФ при установлении, осуществлении и защите гражданских прав и при исполнении гражданских обязанностей участники гражданских правоотношений должны действовать добросовестно.

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

Многоквартирный дом, расположенный по адресу: ул. Высоцкого, 51, г. Новосибирск, введен в эксплуатацию в соответствии с разрешением № Ru 54303000 от 19.12.2014г.

Согласно ч. 13 ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации в течение

двадцати дней со дня выдачи 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 открытый конкурс.

Во исполнение вышеуказанной нормы права, 15.05.2015г. администрацией Октябрьского района г. Новосибирска на сайте <http://torgi.gov.ru> было размещено извещение о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: ул. Высоцкого, 51, г. Новосибирск.

16.06.2015 г. в администрацию Октябрьского района ООО УК «Петровская слобода» были направлены документы - протокол общего собрания собственников многоквартирного дома по ул. Высоцкого, 51, договоры управления многоквартирным домом, заключенные с ООО УК «Петровская слобода».

На момент рассмотрения жалобы, конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: ул. Высоцкого, 51, г. Новосибирск отменен, о чем свидетельствует Протокол № 1 от отказа от проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным на территории Октябрьского района г. Новосибирска по адресу: ул. Высоцкого, 51.

Согласно ч. ч. 3 и 4 ст. 45, ч. 1 ст. 46, ч. ч. 1 и 3 ст. 47 Жилищного кодекса РФ, до проведения общего собрания в форме заочного голосования, собрание должно быть проведено путем совместного присутствия собственников помещений (в очной форме). Заочное голосования проводится только при отсутствии кворума при проведении очного собрания. До проведения собрания в очной форме собственник, по инициативе которого созывается собрание, обязан сообщить собственникам помещений в данном доме о проведении такого собрания не позднее чем за десять дней до даты его проведения. Собрание правомочно, если в нём приняли участие собственники (их представители) обладающие более чем 50% голосов от общего числа голосов.

Решения общего собрания принимаются большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений в многоквартирном доме.

Комиссия Новосибирского УФАС России приходит к выводу о том, что в компетенцию органа местного самоуправления не входит проверка сведений, содержащихся в протоколах общих собраний собственников в многоквартирных домах, проверка законности проведения собрания.

Исходя из вышеуказанного, Комиссия Новосибирского УФАС России приходит к выводу о наличии у администрации Октябрьского района г. Новосибирска законного основания для принятия решения об отказе от проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: ул. Высоцкого, 51, г. Новосибирск.

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 общества с ограниченной ответственностью УК «Профподход» (вх. № 5821 от 26.06.2015г.) на действия администрации Октябрьского района г. Новосибирска при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: ул. Высоцкого, 51, г. Новосибирск, необоснованной.

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