

РЕШЕНИЕ
по жалобе № 10180
на действия (бездействие) при организации и проведении торгов

Дата рассмотрения жалобы по существу 04.08.2015

г. Москва

Комиссия Московского областного УФАС России по рассмотрению жалоб на нарушения при организации и проведении торгов, а также порядка заключения договоров (далее – Комиссия), в составе:

Заместитель председателя Комиссии (ведущий заседание Комиссии):

Муравьев С.Е. – заместитель руководителя Московского областного УФАС России.

Члены Комиссии:

Голованов А.В. – заместитель начальника отдела контроля органов власти Московского областного УФАС России;

Мантиков А.А. – ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти Московского областного УФАС России,

рассмотрев жалобу Товарищества собственников жилья «Пролетарский 2» (далее – Заявитель) на действия (бездействие) Администрации Щелковского муниципального района Московской области (далее – Организатор торгов), при организации и проведении открытого конкурса на право заключения договора управления многоквартирными домами, извещение о проведении торгов размещено на сайте torgi.gov.ru за № 010715/3387502/18 (лот № 2) (далее – Конкурс), в присутствии лиц, участвующих в рассмотрении жалобы: от Организатора торгов – <...>, по доверенности от 19.06.2015 № 1-33/758, от Заявителя – <...>, по доверенности от 17.03.2015 № 3 П2; <...> (паспорт гражданина Российской Федерации), уведомленных в соответствии с требованиями части 11 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

Порядок проведения Конкурса установлен Правилами проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденными постановлением 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).

Общие требования к торгам установлены статьями 447 и 448 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Установив соответствие жалобы формальным требованиям статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Московским областным УФАС России в установленном порядке в адрес Заявителя и Организатора торгов направлено уведомление о поступлении

жалобы и о приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу.

Заявителем заявлено ходатайство о рассмотрении дополнения к жалобе.

Организатор торгов возразил, заявив, что не мог ознакомиться с доводами, изложенными в дополнении к жалобе, следовательно, не готов представить мотивированную позицию относительно указанных доводов.

Согласно доводу жалобы, Организатор торгов не вправе проводить Конкурс в отношении многоквартирного дома, расположенного по адресу: Московская область, Щелковский район, г. Щелково, Пролетарский пр-кт, д. 2 (далее – Многоквартирный дом), так как собственниками помещений в Многоквартирном доме выбран и реализован (путем создания Товарищества собственников жилья «Пролетарский 2») способ управления Многоквартирным домом.

Согласно позиции Организатора торгов, документальное подтверждение выбора способа управления Многоквартирным домом и реализации такого выбора отсутствует. Организатор торгов считает создание ТСЖ «Пролетарский 2» незаконным, так как:

– протокол общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме составлен с нарушением требований Жилищного кодекса Российской Федерации;

– повестка дня общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме не содержала вопроса о выборе способа управления Многоквартирным домом.

Также Организатор торгов сообщил, что Конкурс проводится в соответствии с предписанием Госжилинспекции Московской области.

Относительно довода жалобы Комиссией установлено следующее.

Согласно пункту 3 Правил 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 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;

4) в установленном законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности порядке выдано разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

Заявителем представлена копия свидетельства о государственной регистрации ТСЖ «Пролетарский 2», выданное 27.01.2015.

В соответствии с частью 6 статьи 20 Жилищного кодекса Российской Федерации, орган государственного жилищного надзора, орган муниципального жилищного контроля вправе обратиться в суд с заявлением о признании недействительным решения, принятого общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме либо общим собранием членов товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного или иного специализированного потребительского кооператива с нарушением требований указанного Кодекса.

Согласно части 6 статьи 46 Жилищного кодекса Российской Федерации, собственник помещения в многоквартирном доме вправе обжаловать в суд решение, принятое общим собранием собственников помещений в данном доме с нарушением требований настоящего Кодекса, в случае, если он не принимал участие в этом собрании или голосовал против принятия такого решения и если таким решением нарушены его права и законные интересы. Заявление о таком обжаловании может быть подано в суд в течение шести месяцев со дня, когда указанный собственник узнал или должен был узнать о принятом решении. Суд с учетом всех обстоятельств дела вправе оставить в силе обжалуемое решение, если голосование указанного собственника не могло повлиять на результаты голосования, допущенные нарушения не являются существенными и принятое решение не повлекло за собой причинение убытков указанному собственнику.

Судебных актов о признании решений общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме недействительными Организатором торгов не представлено.

Позиция Организатора торгов о недействительности представленных Заявителем документов, подтверждающих выбор собственниками помещений способа управления Многоквартирным домом, не подтверждена документально и основана на предположениях.

Правила не содержат такого основания для проведения Конкурса как «в соответствии с предписанием Госжилинспекции Московской области».

Вместе с тем, указанное предписание может содержать указание на предусмотренные Правилами основания для проведения Конкурса.

Каких-либо документов, подтверждающих соответствие принятого Организатором торгов решения о проведении Конкурса основаниям, указанным в пункте 3 Правил, Организатором торгов не представлено.

Решение Организатора торгов о проведении Конкурса не основано на нормах пункта 3 Правил.

Довод Заявителя обоснован.

На основании изложенного и руководствуясь статьей 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

1. Оставить ходатайство Заявителя о рассмотрении доводов, изложенных в дополнении к настоящей жалобе без удовлетворения, дать Заявителю разъяснения о возможности подачи жалобы, содержащей указанные доводы в порядке, определенном статьей 18.1 Закона о защите конкуренции.

2. Признать жалобу ТСЖ «Пролетарский 2» обоснованной.

3. Выдать Организатору торгов обязательное для исполнения предписание.

Ведущий заседание –
заместитель председателя Комиссии:

С.Е. Муравьев

Члены Комиссии:

А.В. Голованов

А.А. Мантиков

Примечание: согласно части 23 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, решение или предписание комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня принятия решения или выдачи предписания.