

Исх. № ___ от «___» октября 2015 года

Машинному ч.1

о работе

об

26.10.2015

К.В. Олейнику

Машинка №137/18.1 - 2015

На 02.11.2015 в 15.00

27.10.2015

**Управление Федеральной антимонопольной службы по
Свердловской области**
620014, г. Екатеринбург, ул. Московская, 11

Заявитель жалобы:
ООО «УК «Строительные технологии»
620144, г. Екатеринбург, ул. Циолковского, 27, подвал
ИНН 6670342843, КПП 667901001
ОГРН 1116670018112

Заинтересованное лицо:
Администрация Октябрьского района
г. Екатеринбурга
620000, г. Екатеринбург, ул. Луначарского, 217

ЖАЛОБА

на действие организаторов торгов

24.08.2015 администрацией было объявлено о проведении торгов в форме открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными по адресу: г. Екатеринбург, ул. Машинная, д. 44,

корпус 2 (год постройки - 2015, кол-во этажей - 27, кол-во квартир - 216, Площадь общая помещений - 15914,9 кв. м. Площадь жилых помещений - 11196,3 кв.м. Площадь нежилых помещений - 434,7 кв.м. Площадь помещений общего пользования- 3963,3 кв.м.) и

корпус 3 (год постройки - 2015, кол-во этажей - 27, кол-во квартир - 216, Площадь общая помещений - 15889,7 кв.м. Площадь жилых помещений - 11179,1 кв.м. Площадь нежилых помещений - 427,4 кв.м. Площадь помещений общего пользования - 3960,9 кв.м.).

Предметом конкурса являлось право на заключение договоров управления.

Администрация 25.09.2015 вынесла постановление об отказе от проведения открытого конкурса № 240815/2817892/01 по отбору управляющей организации в связи с тем, что жители многоквартирных домов, включенных в лот № 2 и лот № 3 выбрали и реализовали способ управления этими многоквартирными домами (управление управляющей организацией: ООО «УК «Чкаловская») до момента окончания срока подачи заявок на участие в нем (копии уведомлений ООО «УК «Чкаловская» за исх. № 1174, 1175 от 24.09.2015 с приложением копий протоколов прилагаю).

В подтверждение данной информации были представлены копии протоколов общего собрания собственников многоквартирных домов от 24.09.2015 г.

Частью 13 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации 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

Вх. № 01-22438
26.10.2015

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.

Частью 4 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации установлено, что орган местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации, если в течение года 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. Открытый конкурс проводится также в случае, если до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам открытого конкурса, не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано.

Правила проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом утверждены Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75 (далее - Правила проведения конкурса).

Пунктом 39 Правил проведения конкурса предусмотрено, что конкурс не проводится 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.

Между тем, **организатор торгов не учел следующее:**

Согласно части 1 статьи 48 Жилищного кодекса Российской Федерации, 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.

Частью 3 статьи 45 Жилищного кодекса Российской Федерации устанавливается, 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.

Согласно протоколу общего собрания собственников многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Екатеринбург, ул. Машинная, д. 44, **корпус 2** общая площадь помещений, собственники которых приняли участие в голосовании составляет **6629,7 кв.м.**

Согласно данным ЕГРП на 28.09.2015 площадь помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Екатеринбург, ул. Машинная, д. 44, **корпус 2, собственники**

которых зарегистрировали право собственности на дату проведения собрания составляет ~217,6 кв.м.

Согласно протоколу общего собрания собственников многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Екатеринбург, ул. Машинная, д. 44, **корпус 3** общая площадь помещений, собственники которых приняли участие в голосовании составляет **6267,5 кв.м.**

Согласно **данным ЕГРП** на 23.09.2015, расположенного по адресу: г. Екатеринбург, ул. Машинная, д. 44, **корпус 3**, площадь помещений многоквартирного дома, **собственники которых зарегистрировали право собственности** на дату проведения собрания составляет ~1188,60 кв.м.

Данная информация является открытой на сайте Росреестра (<https://rosreestr.ru/site/Сервисы> - Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online)

Часть 2 статьи 45 Жилищного кодекса Российской Федерации **устанавливает, что** проводимые помимо годового общего собрания общие собрания собственников помещений в многоквартирном доме являются внеочередными. Внеочередное общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме может быть созвано по **инициативе любого из собственников.**

1. Инициаторы собрания Петрова М.В и Тищенко В.Д. не являются собственниками помещений в МКД адресу г. Екатеринбург, Машинная д. 44 корпус 2.
2. Инициаторы собрания Киселева И.Л. и Киселев В.Б не являются собственниками помещений в МКД адресу г. Екатеринбург, Машинная д. 44 корпус 3.

Данная информация является открытой на сайте Росреестра (<https://rosreestr.ru/site/Сервисы> - Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online)

В силу ст. 18 Жилищного кодекса Российской Федерации право собственности и иные вещные права на жилые помещения подлежат государственной регистрации в случаях, предусмотренных Гражданским кодексом Российской Федерации, федеральным законом о регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, Жилищным кодексом.

Согласно п. 1 ст. 131 Гражданского кодекса Российской Федерации право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней. Регистрации подлежат: право собственности, право хозяйственного ведения, право оперативного управления, право пожизненного наследуемого владения, право постоянного пользования, ипотека, сервитуты, а также иные права в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом и иными законами.

В соответствии со ст. 219 Гражданского кодекса Российской Федерации, **право собственности** на здания, строения, сооружения и другое вновь создаваемое недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации, **возникает с момента такой регистрации.**

Согласно п. 1 ст. 2 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее - Федеральный закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ) **государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним понимается как юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на**

недвижимое имущество в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации. Государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Зарегистрированное право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке.

В силу п. 1 ст. 4 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ государственной регистрации подлежат права собственности и другие вещные права на недвижимое имущество и сделки с ним в соответствии со статьями 130, 131, 132 и 164 Гражданского кодекса Российской Федерации, за исключением прав на воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания и космические объекты.

В соответствии с п. 1 ст. 14 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ проведенная государственная регистрация **возникновения** и перехода **прав на недвижимое имущество удостоверяется** по выбору правообладателя **свидетельством о государственной регистрации прав или выпиской из Единого государственного реестра прав**. При этом свидетельство о государственной регистрации прав оформляется только в форме документа на бумажном носителе.

В силу ст. 23 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним в многоквартирных домах проводится в соответствии с настоящим Федеральным законом и Жилищным кодексом Российской Федерации. **Государственная регистрация** возникновения, перехода, ограничения (обременения) или прекращения права на жилое или нежилое помещение в многоквартирных домах **одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество**.

В соответствии с ч. 2 ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом: 1) непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме; 2) управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом; 3) управление управляющей организацией.

Согласно ч. 3 ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации способ управления многоквартирным домом выбирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме.

Согласно ч. 1 ст. 44 Жилищного кодекса Российской Федерации общее собрание **собственников помещений** в многоквартирном доме является органом управления многоквартирным домом.

В силу ч. 2 ст. 44 Жилищного кодекса Российской Федерации к компетенции общего собрания **собственников помещений в многоквартирном доме** относится, в числе прочего, **выбор способа управления многоквартирным домом**.

Таким образом, считаем, что на момент проведения конкурса - выбора способа управления многоквартирными жилыми домами у Администрации Октябрьского района г. Екатеринбурга отсутствовали правовые основания для снятия этих домов с конкурса.

В подтверждении доводов имеется судебная практика Уральского региона: Постановление ФАС УО от 23 декабря 2013 г. N Ф09-13103/13.

Действие Администрации Октябрьского района города Екатеринбурга по непроведению вышеуказанного конкурса ущемляет наши права, как организации,

подавшей заявки на участие в конкурсе, зарегистрированные под № 6 от 25 сентября 2015 года.

Статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции" установлен порядок рассмотрения антимонопольным органом жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров, в соответствии с которым антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов или в случае, если торги, проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации, признаны несостоявшимися, за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд.

Действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии могут быть обжалованы в антимонопольный орган лицами, подавшими заявки на участие в торгах, а в случае, если такое обжалование связано с нарушением установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах, также иным лицом (заявителем), права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов.

Антимонопольный орган обязан рассмотреть жалобу по существу в течение семи рабочих дней со дня поступления жалобы. При рассмотрении жалобы по существу комиссия антимонопольного органа рассматривает обжалуемые действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии. По результатам рассмотрения жалобы по существу комиссия антимонопольного органа принимает решение о признании жалобы обоснованной или необоснованной и в случае, если жалоба признана обоснованной, либо в случае установления иных не являющихся предметом обжалования нарушений (нарушений порядка организации и проведения торгов, заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися) принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ. Решение или предписание комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня принятия решения или выдачи предписания.

В соответствии с ч. 1 ст. 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ федеральным органам исполнительной власти, органам государственной власти субъектов Российской Федерации, органам местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов органам или организациям, организациям, участвующим в предоставлении государственных или муниципальных услуг, а также государственным внебюджетным фондам, Центральному банку Российской Федерации запрещается принимать акты и (или) осуществлять действия (бездействие), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, за исключением предусмотренных федеральными законами случаев принятия актов и (или) осуществления таких действий (бездействия).

Согласно разъяснениям Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, данным в п. 8 постановления от 30.06.2008 № 30 "О некоторых вопросах, возникающих в связи с применением арбитражными судами антимонопольного законодательства", при рассмотрении дел, связанных с нарушением ч. 1 ст. 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ, антимонопольный орган должен доказать, что оспариваемые акты органов власти, действия (бездействие) приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, а соответствующий орган должен указать конкретную норму федерального закона, разрешившую данному органу принять оспариваемый акт, осуществить действия (бездействие).

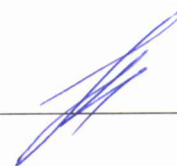
На основании изложенного, **прошу:**

- 1. Признать недействительным проведение конкурса - выбора способа управления многоквартирных жилых домов, расположенных по адресу: г. Екатеринбург, ул. Машинная, д. 44, корпус 2 и 3.**
- 2. Обязать Администрацию Октябрьского района г. Екатеринбурга провести конкурс по выбору способа управления многоквартирными жилыми домами, расположенными по адресу: г. Екатеринбург, ул. Машинная, д. 44, корпус 2 и 3.**

Приложение:

1. Извещение о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом в Октябрьском районе г. Екатеринбурга (ул. Машинная, 44, корпус 2).
2. Извещение о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом в Октябрьском районе г. Екатеринбурга (ул. Машинная, 44, корпус 3).
3. Извещение о проведении торгов № 240815/2817892/01.
4. Копии уведомлений ООО «УК «Чкаловская» за исх. № 1174, 1175 от 24.09.2015 с приложением протоколов общего собрания собственников многоквартирного дома.
5. Копия распоряжения № 313/46/66 от 25 сентября 2015 года об отказе в проведении конкурса по отбору управляющих организаций для многоквартирных домов по ул. Машинная, 44, корпус 2, ул. Машинная, 44, корпус 3.
6. Копия расписки о получении заявки на участие в конкурсе по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по ул. Машинная, 44, корпус 2 под № 6 от 25 сентября 2015 года.
7. Копия расписки о получении заявки на участие в конкурсе по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по ул. Машинная, 44, корпус 3 под № 6 от 25 сентября 2015 года.
8. Копии выписок из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 28 сентября 2015 года.

Генеральный директор ООО «УК «Строительные технологии»



С.А. Неверов