



УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ АНТИМОНОПОЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ПО СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ

РЕШЕНИЕ по жалобе № 137/18.1 - 2015

02 ноября 2015

г. Екатеринбург

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Свердловской области по рассмотрению жалоб на действие (бездействие) организатора торгов, конкурсной или аукционной комиссии (Приказ от 12.01.2015 № 2) в составе:

председатель Комиссии: И.Л. Жабокрик – начальник отдела контроля органов власти;

члены Комиссии: И.В. Кабаев - ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти;
К.В. Олейник - специалист-эксперт отдела контроля органов власти;

при участии представителей:

организатора торгов – Администрация Октябрьского района города Екатеринбурга – <.....>, <.....>

заявителя – ООО Управляющая компания «Строительные технологии» - <.....>;

заинтересованных лиц – ООО Управляющая компания «Твой Дом» - <.....>;

ООО «Уральская жилищная компания» - <.....>, <.....>,

рассмотрев в порядке ст.18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) жалобу ООО УК «Строительные Технологии» (вх. № 01-22438 от 26.10.2015) на действие (бездействие) организатора торгов в лице Администрации Октябрьского района города Екатеринбурга, совершенных при организации открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенных по адресам: ул. Машинная, д. 44 корп. 2, 3 г. Екатеринбург (Лот № 2, № 3), извещение № 240815/2817892/01.

УСТАНОВИЛА:

О времени и месте рассмотрения жалобы стороны уведомлены посредством электронной связи, в том числе публично путем размещения информации о рассмотрении жалобы на официальном сайте торгов, а также сайте Свердловского УФАС России в сети «Интернет» (<http://torgi.gov.ru> <http://sverdlovsk.fas.gov.ru>).

Рассмотрение жалобы назначено на 15 час. 00 мин 02.11.2015.

Заявитель в жалобе (вх. № 01- 22438 от 26.10.2015) указал следующее:

Администрацией Октябрьского района города Екатеринбурга 24.08.2015 было объявлено о проведении торгов в форме открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными по адресу: ул. Машинная, д. 44 корп. 2, 3 (Лоты №№ 2, 3).

Администрацией вынесено Распоряжение от 25.09.2015 № 313/46/66 об отказе проведения открытого конкурса № 24082015/2817892/01 по отбору управляющей организации в связи с тем, что жители многоквартирных домов, включенных в лоты №№ 2, 3 выбрали и реализовали способ управления этими многоквартирными домами (управление управляющей организацией ООО УК «Чкаловская») до момента окончания срока подачи заявок на участи в нем.

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

Согласно ч. 1 ст. 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.

Частью 23 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.

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 вышеуказанного многоквартирного дома, 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 28.09.2015 площадь помещений вышеуказанного многоквартирного дома, собственники которых зарегистрировали право собственности на дату проведения собрания составляет 1188,6 кв.м.

Данная информация является открытой на сайте Росреестра.

Также не были представлены доказательства реализации собственниками помещений способа управления многоквартирным домом.

Таким образом, заявитель считает, что на момент проведения конкурса – выбора способа управления многоквартирными домами у Администрации Октябрьского района г. Екатеринбурга отсутствовали правовые основания для снятия данных домов с конкурса.

Заявитель просит признать недействительным Распоряжение Администрации Октябрьского района города Екатеринбурга №313/46/66 от 25.09.2015 и обязать провести конкурс по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами.

Организатор торгов (Администрация Октябрьского района города Екатеринбурга) считает жалобу ООО УК «Строительные технологии» необоснованной по следующим основаниям:

В соответствии с Постановлением Администрации города Екатеринбурга от 06.11.2011 № 4156 «Об организации проведения открытых конкурсов по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами» Администрация Октябрьского района города Екатеринбурга исполняет от имени Администрации города Екатеринбурга функции организатора конкурса по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами, в том числе вновь введенными в эксплуатацию.

При организации конкурса Администрация района действует согласно «Административному регламенту исполнения муниципальных функций по организации и проведению конкурсов по отбору организаций для управления многоквартирными домами» утвержденному Постановлением Администрации города Екатеринбурга от 24.10.2014 № 3267 (далее - Регламент).

На основании информации о выдаче разрешения на ввод в эксплуатацию жилых домов по адресам: г. Екатеринбург, ул. Машинная, д. 44 корпуса 1, 2, 3 Администрация района издала Распоряжение № 276/46/66 от 21.08.2015 «О проведении открытого

конкурса по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами».

Пункт 61 Регламента предусматривает, что в случае, если до дня проведения конкурса собственники помещений в многоквартирном доме выбрали способ управления и уведомили об этом организатора конкурса путем направления ему протокола общего собрания, Глава администрации района издает распоряжение об отказе в проведении конкурса.

В администрацию района поступили протоколы общих собраний по всем домам, выставленным на конкурс, в связи с чем издано Распоряжение № 313/46/66 от 25.09.2015 об отказе в проведении конкурса.

Лица, получившие помещения в многоквартирном доме от застройщика по акту приема-передачи, вправе принимать решения о выборе способа управления.

С момента подписания передаточного акта участник долевого строительства владеет, пользуется построенным объектом недвижимости, то есть фактически осуществляет права собственника, следовательно, вправе участвовать в общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме. Участие в собрании является не реализацией права распоряжения, которое возникает с момента государственной регистрации права, а реализацией правомочий пользования и владения.

Протокол общего собрания собственниками помещений не оспорен.

В соответствии с ч. 3 ст. 161 Жилищного кодекса 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. Решение общего собрания о выборе способа управления является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

Полномочия органов местного самоуправления в области жилищных правоотношений установлены ст. 14 Жилищного кодекса РФ, в части создания условий для управления многоквартирными домами ст. 165 Жилищного кодекса РФ. В компетенцию органа местного самоуправления не входит проверка сведений, содержащихся в протоколе общего собрания собственников многоквартирного жилого дома. Какие-либо права и обязанности органов местного самоуправления по контролю за реализацией другими собственниками прав по управлению жилым домом законодательством не установлено.

Администрации района, как организатору конкурса был предоставлен протокол общего собрания собственников помещений, договор управления домом. При наличии документов, подтверждающих выбор собственниками помещений способа управления, Администрация района не имела права проводить конкурс.

Заинтересованные лица полностью поддерживают доводы заявителя.

Рассмотрев имеющиеся материалы, заслушав доводы организатора торгов, Комиссия Свердловского УФАС России установила:

Согласно ч. 2 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции 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.

В соответствии с п. 4.2 ч. 1 ст. 23 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган рассматривает жалобы на нарушение процедуры обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации торгов.

Порядок проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации установлен Правилами, 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 № 75).

Таким образом, конкурс по отбору управляющей организации является обязательной процедурой торгов, следовательно, жалобы на действия его организатора, подлежат рассмотрению по правилам, установленным ст. 18.1 Закона о защите конкуренции.

Согласно п. 3 Правил № 75 конкурс проводится, если в установленном законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности порядке выдано разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

Статьей 18 Жилищного кодекса РФ установлено, что 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, настоящим Кодексом.

Согласно ч. 1 ст. 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» (далее - Закон о долевом строительстве) право собственности участника долевого строительства на объект долевого строительства подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее – Закон о государственной регистрации прав) и настоящим Федеральным законом.

Законом о долевом строительстве установлено, что основанием для государственной регистрации права собственности участника долевого строительства на объект долевого строительства являются документы, подтверждающие факт его постройки (создания), - разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в состав которых входит объект долевого строительства, и передаточный акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства (ч. 2 ст. 16). Обязательства застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства (ч. 1 ст. 12).

В соответствии с ч. 3 ст. 13, ч. 1 ст. 16 Закона о государственной регистрации прав государственная регистрация прав носит заявительный характер и производится не позднее, чем в месячный срок со дня подачи правообладателем необходимых документов. Следовательно, момент возникновения права собственности зависит непосредственно от участника долевого строительства.

Согласно ст. 8 Закона о долевом строительстве передача объекта долевого строительства застройщиком и принятие его участником долевого строительства осуществляются по подписываемым сторонами передаточному акту или иному документу о передаче. Передача объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

После получения застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости застройщик

обязан передать объект долевого строительства не позднее предусмотренного договором срока.

Таким образом, с момента подписания передаточного акта участник долевого строительства владеет, пользуется построенным объектом недвижимости и осуществляет права собственника и вправе участвовать в общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме.

АО «Синара-Девелопмент» выданы разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирных домов по адресу: г. Екатеринбург, ул. Машинная, д. 44, корпус 2, 3 (№ RU 66302000-4651-2014 от 30.07.2015).

Администрацией Октябрьского района города Екатеринбурга 24.08.2015 объявлен конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными по адресу: г. Екатеринбург, ул. Машинная, д. 44, корпус 2, 3, (Лоты №№ 2, 3), извещение на сайте <http://www.torgi.gov.ru> № 240815/2817892/01.

По лоту № 2 было подано 6 заявок, по лоту № 3 подано 7 заявок.

В адрес Администрации Октябрьского района г. Екатеринбурга поступили протоколы собраний собственников помещений от 24.09.2015 по адресам: г. Екатеринбург, ул. Машинная, д. 44 корп. 2, 3, о выборе способа управления домами ООО Управляющая компания «Чкаловская».

Распоряжением № 313/46/66 от 25.09.2015 Администрация Октябрьского района г. Екатеринбурга отменила проведение конкурса по отбору управляющих организаций.

В соответствии с п. 39 Правил № 75 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.

Согласно Решению Верховного Суда РФ от 10.08.2009 № ГКПИ09-830 абзац первый пункта 39 признан недействующим в части, позволяющей не проводить конкурс по отбору управляющей организации в случае, если до дня его проведения собственники помещений в многоквартирном доме выбрали способ управления этим домом, но не реализовали принятое решение о выборе способа управления многоквартирным домом.

Следовательно, основанием для не проведения, либо прекращения проведения органом местного самоуправления конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, является выбор собственниками помещений данного дома способа управления и реализации такого решения.

Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов (утв. Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354) установлено следующее:

Ресурсоснабжающая организация, для которой в соответствии с законодательством Российской Федерации о водоснабжении, водоотведении, электроснабжении, теплоснабжении, газоснабжении заключение договора с потребителем является обязательным, приступает к предоставлению коммунальной услуги соответствующего вида собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме, в котором не выбран способ управления либо способ управления выбран, но не наступили события, указанные в [пунктах 14 и 15](#) настоящих Правил, - со дня возникновения права собственности на помещение, со дня предоставления жилого помещения жилищным кооперативом, со дня заключения договора найма, со дня заключения договора аренды, если иной срок не установлен законодательством Российской Федерации о водоснабжении, водоотведении, электроснабжении, теплоснабжении, газоснабжении, или со дня прекращения ранее выбранного способа управления многоквартирным домом до дня

начала предоставления коммунальных услуг управляющей организацией либо товариществом или кооперативом, указанных в [пункте 14](#) или [15](#) настоящих Правил (пп. «б» п. 17 Правил).

Управляющая организация, выбранная в установленном жилищным законодательством Российской Федерации порядке для управления многоквартирным домом, приступает к предоставлению коммунальных услуг потребителям в многоквартирном доме с даты, указанной в решении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о выборе управляющей организации, или с даты заключения договора управления многоквартирным домом, в том числе с управляющей организацией, выбранной органом местного самоуправления по итогам проведения открытого конкурса, но не ранее даты начала поставки коммунального ресурса по договору о приобретении коммунального ресурса, заключенному управляющей организацией с ресурсоснабжающей организацией. Управляющая организация прекращает предоставление коммунальных услуг с даты расторжения договора управления многоквартирным домом по основаниям, установленным жилищным или гражданским законодательством Российской Федерации, или с даты расторжения договора о приобретении коммунального ресурса, заключенного управляющей организацией с ресурсоснабжающей организацией (п. 14 Правил).

Исходя из вышеизложенного, реализация выбранного способа управления многоквартирным домом в том числе подразумевает заключение с ресурсоснабжающими организациями соответствующих договоров.

Таким образом, Администрация Октябрьского района г. Екатеринбурга не вправе было отказаться от проведения конкурса на право управления многоквартирными домами, несмотря на выбор собственниками помещений способа управления, так как не были представлены доказательства реализации решения.

В соответствии с ч. 20 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции 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 п. 3.1 ч. 1 ст. 23 указанного Федерального закона.

В соответствии с ч. 3.1. ст. 23 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган в процессе реализации своих полномочий выдает организатору торгов обязательные для исполнения предписания о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации, проведения торгов, порядка заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися, в том числе предписания об отмене протоколов, составленных в ходе проведения торгов, о внесении изменений в документацию о торгах, извещение о проведении торгов, об аннулировании торгов.

На основании вышеизложенного, руководствуясь статьями 23, 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

РЕШИЛА:

1. Жалобу ООО Управляющая компания «Строительные технологии» признать обоснованной;
2. Признать организатора торгов – Администрацию Октябрьского района города Екатеринбурга нарушившим п. 39 Порядка проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации (утв. Постановлением Правительства Российской Федерации от

06.02.2006 № 75,) что выразилось в отказе от проведения конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами по адресу: г. Екатеринбург, ул. Машинная, д. 44 корпус 2, 3;

3. Выдать организатору торгов предписание.

Председатель Комиссии

И.Л. Жабокрик

члены Комиссии

И.В. Кабаев

К.В. Олейник

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