



УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ АНТИМОНОПОЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ПО СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ

РЕШЕНИЕ по жалобе № 140/18.1 - 2015

11 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: С.Н. Волков – заместитель руководителя Управления;
члены Комиссии: А.А. Бокша - главный специалист-эксперт отдела контроля органов власти;
К.В. Олейник - специалист-эксперт отдела контроля органов власти;

при участии представителей:

организатора торгов – Администрация Чкаловского района города Екатеринбурга – Лейман А.В. (доверенность от 08.07.2015).

заявителя – ООО Управляющая компания «Созвездие – Север» - Молотилев В.В. (директор, Протокол от 02.10.2014), Пешова Е.А. (доверенность от 01.09.2015), карманов А.В. (доверенность от 01.11.2015);

заинтересованных лиц – ООО Управляющая компания «Твой Дом» - Клюкин В.В. директор;

ООО «Уральская жилищная компания» - Будалин С.С. – директор, Будалина А.И. (доверенность б/н от 01.07.2015);

ООО «Уральский центр коммунального сервиса» - Набиев А.А. – директор;

ООО Управляющая компания «Пионер» - Гараймович Т.А. (доверенность б/н от 01.10.2015)

рассмотрев в порядке ст.18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) жалобу лица, подавшего заявку на участие в торгах (ООО УК «Созвездие-Север»), на действия (бездействие) организатора торгов в лице Администрации Чкаловского района города Екатеринбурга, совершенные при организации и проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенном по адресу: г. Екатеринбург, пер. Трактористов, д. 10, извещение на сайте <http://torgi.gov.ru> 230915/4354456/01 (Лот № 1),

УСТАНОВИЛА:

Информация о поступлении принятой к рассмотрению жалобы (вх. № 01-23026 от 03.11.2015) и ее содержания размещена на официальном сайте торгов, а также сайте Свердловского УФАС России в сети «Интернет» (<http://torgi.gov.ru> <http://sverdlovsk.fas.gov.ru>).

Организатор торгов и заявитель уведомлены (исх. № 14587 от 06.11.2015) о том, что рассмотрение жалобы назначено на 10.11.2015 в 16 час. 00 мин. В связи с тем, что организатор торгов не выполнил предусмотренную ч. 12 ст. 18.1 Закона о защите

конкуренции обязанность по извещению лиц, подавших заявки на участие в торгах о рассмотрении жалобы, объявлен перерыв до 16 час. 00 мин 11.11.2015.

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.

Проведение органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом после введения его в эксплуатацию на основании ч. 13 и ч. 8 ст. 161 ЖК РФ является обязательным.

Порядок проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации на основании ч. 4 ст. 161 Жилищного кодекса РФ (далее – ЖК РФ) установлен Правилами, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75 (далее – Правила № 75).

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.

Таким образом, жалоба подлежит рассмотрению по правилам, установленным ст. 18.1 Закона о защите конкуренции.

ООО «Стройинкор» выдано разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома по адресу: г. Екатеринбург, ул. Трактористов, д. 10 (№ RU 66302000-4334-2014 от 08.09.2015).

Администрацией Чкаловского района города Екатеринбурга 24.09.2015 объявлен конкурс по отбору управляющей организации для управления вышеуказанным МКД (Лот № 1), извещение на сайте <http://www.torgi.gov.ru> № 230915/4354456/01.

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.

Вскрытие конвертов с заявками на участие в конкурсе состоялось 28.10.2015. Конкурсной комиссией Администрации 30.10.2015 заявки рассмотрены.

Подано 6 заявок на участие в конкурсе (ООО УК «Созвездие-Север», ООО УК «Созвездие», ООО УК «Твой Дом», ООО УК «Пионер», ООО «Уральская жилищная компания», ООО «Уральский центр коммунального сервиса»). Согласно Протоколу от 30.10.2015, все заявки допущены к участию в конкурсе.

Конкурс, был назначен на 11 час. 30 мин. 02.11.2015.

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.

В адрес Администрации 02.11.2015 (день проведения конкурса) поступило письмо ООО «Стройинкор», с приложением «Протокола собрания собственников помещений от 28.10.2015 по адресу: г. Екатеринбург, ул. Трактористов, д. 10 о выборе способа управления домом ООО УК «Пионер»».

В своем письме ООО «Стройинкор» сообщило, что осуществляло строительство за счет собственных средств и данные обстоятельства позволяют ему, после оформления необходимых документов обратиться за государственной регистрацией прав на жилые и нежилые помещения объекта, которые останутся нереализованными к тому моменту.

Общество посчитало нужным выступить с инициативой по поводу проведения внеочередного собрания об определении способа управления МКД и о выборе управляющей компании ООО УК «Пионер».

На основании Протокола от 28.10.2015 общего собрания был определен способ управления многоквартирным домом, выбрана управляющая организация и утверждены условия договора с ней.

Перед началом конкурса 02.11.2015 представителем ООО УК «Пионер» также был представлен «протокол общего собрания собственников помещения дома по ул. Трактористов, д. 10», о том, что данное юридическое лицо выбрано в качестве управляющей организации в отношении данного дома.

В связи с представлением указанного протокола, Администрация отказалась от проведения конкурса и Распоряжением от 09.11.2015 № 402/46/68 отменила проведение конкурса по отбору управляющей организаций.

Заявитель считает, что у Администрации Чкаловского района г. Екатеринбурга отсутствовали законные основания для отказа от проведения указанного конкурса

Заинтересованные лица (ООО УК «Твой Дом», ООО «Уральская жилищная компания», ООО «Уральский центр коммунального сервиса») полностью поддерживают доводы заявителя и также считают, что Администрация при указанных обстоятельствах должна была провести открытый конкурс.

Представитель *ООО УК «Пионер»* считает, что Администрация поступила правильно, отменив конкурс, в связи с тем, что до начала конкурса – 28.10.2015 собственниками был выбран способ управления МКД.

В соответствии с ч. 17 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции при рассмотрении жалобы по существу комиссия антимонопольного органа рассматривает обжалуемые действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии. В случае, если в ходе рассмотрения жалобы комиссией антимонопольного органа установлены иные нарушения в действиях (бездействии) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, комиссия антимонопольного органа принимает решение с учетом всех выявленных нарушений.

По договору управления многоквартирным домом согласно ч. 2 ст. 162 ЖК РФ одна сторона (управляющая организация) по заданию **другой стороны (лица, указанного в п. 6 ч. 2 ст. 153 ЖК РФ, либо в случае, предусмотренном ч. 14 ст. 161 ЖК РФ, застройщика)** в течение согласованного срока за плату обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

До заключения договора управления многоквартирным домом между лицом, указанным в п. 6 ч. 2 ст. 153 ЖК РФ, и управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса, согласно ч. 14 ст. 161, п. 3 ч. 5 ст. 162 и ч. 7.4 ст. 155 ЖК РФ управление многоквартирным домом осуществляется управляющей организацией, с которой **застройщиком** на срок не более чем 3 месяца должен быть заключен договор управления многоквартирным домом не позднее чем через 5 дней со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома. В этом случае лицом, указанным в п. 6 ч. 2 ст. 153 ЖК РФ, плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится такой управляющей организации.

Согласно ч. 2 ст. 153 ЖК РФ обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги *с момента* выдачи разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию возникает у **застройщика** (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) в отношении помещений в данном доме, не переданных иным лицам по передаточному акту или иному документу о передаче (п. 7), *с момента* такой передачи - у **лица, принявшего 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 (п. 6), а *с момента* возникновения права собственности на такое помещение - у **собственника** помещения (п. 5).

Строительство многоквартирного дома, расположенного по адресу: пер. Трактористов, д. 10 осуществлялось в соответствии с Федеральным законом 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 № 214-ФЗ).

Согласно ст. 8 Закона № 244-ФЗ 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.

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. 13 ст. 161, ч. 1.1, п. 2 ч. 5 и ч. 8.1 ст. 162 и ч. 7.2 ст. 155 ЖК РФ в течение 20 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 10 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. В этом случае управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса, с каждым лицом, принявшим 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, заключается договор управления многоквартирным домом на срок не менее чем 1 год, но не более чем 3 года. Указанные лица обязаны заключить договор управления данным домом и выступают в качестве одной стороны заключаемого договора, если они составляют более чем 50 % от их общего числа. При этом если в течение 2 месяцев со дня проведения открытого конкурса собственники не заключили договор управления с

управляющей организацией, такой договор считается заключенным на условиях, определенных открытым конкурсом, а лица, указанные в п. 6 ч. 2 ст. 153 ЖК РФ, вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги такой управляющей организации. Причём отказаться от исполнения такого договора в одностороннем порядке собственники помещений в многоквартирном доме вправе по истечении каждого последующего года со дня заключения указанного договора в случае, если до истечения срока действия такого договора общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме принято решение о выборе или об изменении способа управления этим домом.

Таким образом, **застройщик** не позднее чем через 5 дней со дня получения разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию заключает на срок не более чем 3 месяца договор управления многоквартирным домом с выбранной им управляющей организацией и несёт по такому договору *обязанность по* внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги, которая *с момента* передачи помещений в данном доме постепенно *переходит* к принявшим такие помещения лицам, становящихся впоследствии их собственниками.

В свою очередь, **орган местного самоуправления** течение 20 дней со дня выдачи разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома *размещает извещение* о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации и *проводит* его не позднее чем в течение 40 дней со дня размещения такого извещения. В течение 10 дней со дня проведения открытого конкурса орган местного самоуправления *уведомляет* всех лиц, принявших от застройщика помещения в данном доме, о результатах открытого конкурса и об условиях договора управления данным домом, а указанные лица *обязаны* заключить на условиях, определенных открытым конкурсом, договор управления данным домом с управляющей организацией, отобранной по результатам этого конкурса. При этом если в течение 2 месяцев со дня проведения открытого конкурса *собственники* не заключили договор управления с управляющей организацией, то такой договор считается заключенным, а такие лица выступают в качестве одной стороны заключаемого договора, если они составляют более чем 50 % от их общего числа.

На основании п. 1 ст. 131 Гражданского кодекса РФ 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.

Статьей 18 ЖК 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 Закона № 214-ФЗ право собственности участника долевого строительства на объект долевого строительства подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном Законом № 122-ФЗ и настоящим Федеральным законом.

В соответствии с п. 2 ст. 23 Закона № 122-ФЗ 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.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения (ч. 1 ст. 37 ЖК РФ), а 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 (ч. 3 ст. 48 ЖК РФ).

Право собственности на здания, сооружения и другое вновь создаваемое недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает с момента такой регистрации, т.е. с момента внесения соответствующей записи в государственный реестр, если иное не установлено законом (п. 2 ст. 8.1, ст. 219 Гражданского кодекса РФ).

Согласно Свидетельству о государственной регистрации права, право собственности ООО «Стройинкор» зарегистрировало с 05.11.2015.

В соответствии с ч. 3 ст. 13 Закона № 122-ФЗ государственная регистрация прав проводится в 10 рабочих дней со дня приема заявления правообладателя и документов, необходимых для государственной регистрации, если иные сроки не установлены федеральным законом.

Законом № 214-ФЗ 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).

Застройщик передает разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости или нотариально удостоверенную копию этого разрешения в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, для государственной регистрации прав собственности участников долевого строительства на объекты долевого строительства не позднее чем через десять рабочих дней после получения такого разрешения (ч. 3 ст. 16).

Согласно протоколу общего собрания от 28.10.2015, общая площадь помещений, принятых от застройщика лицами, принявшими участие в голосовании, составляет 4 891,9 кв.м.

Согласно сведений, предоставленных Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области, права собственности на объекты недвижимости (помещения), расположенные в МКД № 10 по ул. Трактористов в г. Екатеринбурге не зарегистрированы (правопритязания отсутствуют), что подтверждается уведомлениями от 27.10.2015.

В связи с тем, что у лиц, указанных в п. 6 ч. 2 ст. 153 ЖК РФ, решение которых оформлено протоколом от 28.10.2015, на момент проведения такого собрания не возникло право собственности на помещения и неразрывно связанного с ними права общей долевой собственности на общее имущество, то решение о выборе ими способа управления, заведомо не является предусмотренным п. 39 Правил № 75 основанием для отказа от проведения конкурса.

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 «Созвездие-Север» признать обоснованной, а организатора торгов в лице Администрации Чкаловского 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 необоснованном отказе от проведения конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами по адресу: г. Екатеринбург, ул. Трактористов д. 10;

2. Выдать организатору торгов предписание.

Председатель Комиссии

С.Н. Волков

члены Комиссии

А.А. Бокша

К.В. Олейник

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



**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ АНТИМОНОПОЛЬНОЙ СЛУЖБЫ
ПО СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

ПРЕДПИСАНИЕ ПО ЖАЛОБЕ № 140/18.1-2015

11 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 С.Н. Волков – заместитель руководителя Управления;
члены Комиссии: А.А. Бокша - главный специалист-эксперт отдела контроля органов власти;
К.В. Олейник - специалист-эксперт отдела контроля органов власти;

руководствуясь ст. 18.1, ст. 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» на основании своего Решения от 11.11.2015 по жалобе № 140/18.1-2015 на действие (бездействие) организатора торгов в лице Администрации Чкаловского района города Екатеринбурга, совершенных при организации открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенном по адресу: г. Екатеринбург ул. Трактористов, д. 10 (Лот № 1), извещение № 230915/4354456/01.

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1. Администрации Чкаловского района города Екатеринбурга (организатор торгов) в течение трех дней с момента размещения на сайте <http://sverdlovsk.fas.gov.ru> Решения по жалобе № 140/18.1-2015 и настоящего Предписания, отменить Распоряжение № 402/46/68 от 09.11.2015 об отказе в проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, и установить новую дату и время проведения конкурса.

2. О выполнении настоящего Предписания информировать Свердловское УФАС России в течение 5 дней с момента исполнения предписания.

Председатель Комиссии

С.Н. Волков

члены Комиссии

А.А. Бокша

К.В. Олейник

Предписание может быть обжаловано в течение трёх месяцев со дня его выдачи.

Примечание. За невыполнение в установленный срок законного предписания антимонопольного органа частью 2 статьи 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.

Привлечение к ответственности, предусмотренной законодательством Российской Федерации, не освобождает от обязанности исполнить предписание антимонопольного органа.