



**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ АНТИМОНОПОЛЬНОЙ СЛУЖБЫ  
ПО СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

**РЕШЕНИЕ**

по жалобе № 142/18.1 - 2015

17.11.2015

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: Т.Н. Дмитриева, главный специалист-эксперт юридического отдела;

О.А. Фартусова, ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти;

при участии представителей:

*организатора торгов* – Администрация Верх-Исетского района города Екатеринбурга, Костенко И.В. (удостоверение № 3-62), Щавинская Т.А. (доверенность от 15.09.2015 № 39/05/62/01) (далее – Организатор торгов);

*заявителя* – ООО «Уральская жилищная компания», Будалин С.С. (решение № 2 от 14.08.2015), Будалина А.И. (доверенность б/н от 01.07.2015) (далее – Заявитель);

*заинтересованного лица* – ООО Управляющая компания «Твой Дом», Клюкин В.В. (приказ № 1 от 01.07.2015);

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 «Уральская жилищная компания»), на действия (бездействие) организатора торгов в лице Администрации Верх-Исетского района города Екатеринбурга, совершенные при организации и проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Екатеринбург, ул. Евгения Савкова, д. 54 (Лот №1), (извещение № 011015/4096259/01),

**УСТАНОВИЛА:**

Информация о поступлении принятой к рассмотрению жалобы (вх. № 01-23547 от 12.11.2015) и ее содержании размещена на сайте Свердловского УФАС России в сети «Интернет» (<http://sverdlovsk.fas.gov.ru>).

Организатор торгов и заявитель уведомлены (исх. № 14893 от 13.11.2015) о том, что рассмотрение жалобы назначено на 17.11.2015 в 16 час. 00 мин., что подтверждается Уведомлением о поступлении жалобы № 142/18.1-2015 (исх. № 14893 от 13.11.2015).

Заявитель в жалобе указал следующее.

Организатор торгов 01.10.2015 объявил о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Екатеринбург, ул. Евгения Савкова, д. 54.

Заявитель 01.10.2015 направил в адрес Организатора торгов заявку на участие в вышеуказанном конкурсе.

Организатор торгов 09.11.2015 составил акт об отмене конкурсных мероприятий в отношении вышеуказанного многоквартирного дома со ссылкой на п. 39 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75 (далее – Правила № 75), основанием для отмены конкурсных мероприятий послужило предоставление ЗАО «Управляющая компания «Екатеринбург» протокола внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме от 30.10.2015.

Заявитель считает, что у Организатора торгов отсутствовали основания для отмены конкурсных мероприятий, так как, кроме выбора управляющей организации принятое решение должно быть реализовано, то есть собственники помещений должны были заключить с управляющей организацией договоры управления.

Кроме того, Заявитель сообщил, что вышеуказанный многоквартирный дом не поставлен на кадастровый учет в соответствующем регистрирующем органе, право собственности участниками долевого строительства многоквартирного дома не оформлено (отсутствует).

Заявитель просит признать незаконным акт об отмене конкурсных мероприятий от 30.10.2015, возобновить проведение конкурсных мероприятий в отношении многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Екатеринбург, ул. Евгения Савкова, д. 54.

Заинтересованное лицо (ООО УК «Твой Дом») поддержало доводы заявителя и указало, что Администрация Верх-Исетского района города Екатеринбурга при указанных обстоятельствах должна была провести открытый конкурс.

Организатор торгов с доводами Заявителя не согласен и считает, что наличие протокола внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Екатеринбург, ул. Евгения Савкова, д. 54, от 30.10.2015 достаточно для принятия решения об отмене конкурсных мероприятий в отношении вышеуказанного многоквартирного дома.

**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.

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 Жилищного кодекса РФ (далее – ЖК РФ) является обязательным.

Порядок проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации на основании ч. 4 ст. 161 ЖК РФ установлен Правилами № 75.

Таким образом, жалоба подлежит 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.

Строительство многоквартирного дома, расположенного по адресу: ул. Евгения Савкова, д. 54 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 № 214-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 Закон № 214-ФЗ).

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. Причем 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).

На момент проведения общего собрания (30.10.2015) право собственности участниками долевого строительства на вышеуказанный объект долевого строительства не были оформлены.

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).

В связи с тем, что у лиц, указанных в п. 6 ч. 2 ст. 153 ЖК РФ, решение которых оформлено протоколом от 30.10.2015, 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.

Администрацией Верх-Исетского района города Екатеринбурга 01.10.2015 объявлен конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Екатеринбург, ул. Евгения Савкова, д. 54 (Лот №1) (извещение на сайте <http://www.torgi.gov.ru> № 011015/4096259/01).

На участие в конкурсе подано 2 заявки: ООО Управляющая компания «Твой Дом» и ООО «Уральская жилищная компания».

Вскрытие конвертов с заявками на участие в конкурсе состоялось 02.11.2015.

Проведение конкурса было назначено на 11 час. 00 мин. 09.11.2015.

Согласно Акту Администрации Верх-Исетского района города Екатеринбурга от 09.11.2015, вышеуказанные конкурсные мероприятия в отношении многоквартирного дома, были отменены со ссылкой на п. 39 Правил № 75.

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 Верх-Исетского района города Екатеринбурга 30.10.2015 поступило письмо Управляющей компании «Екатеринбург» (исх. №20474 от 30.10.2015), с приложением «Протокола внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Екатеринбург, ул. Евгения Савкова, дом 54, проведенного в форме очно-заочного голосования» от 30.10.2015 о выборе управляющей организацией – ЗАО «Управляющая компания «Екатеринбург».

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 приобретения коммунального ресурса, заключенного управляющей организацией 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 Верх-Исетского района г. Екатеринбурга была вправе отказываться от проведения конкурса на право управления многоквартирными домами, несмотря на выбор собственниками помещений способа управления, так как 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.

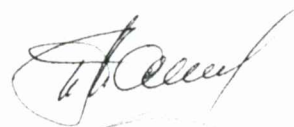
В соответствии с ч. 3.1. ст. 23 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган в процессе реализации своих полномочий выдает организатору торгов обязательные для исполнения предписания о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации, проведения торгов, порядка заключения 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 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 «Уральская жилищная компания» признать обоснованной.
2. Признать организатора торгов – Администрацию Верх-Исетского района г. 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 многоквартирным домом, расположенном по адресу: Екатеринбург, ул. Евгения Савкова, дом 54.
3. Выдать организатору торгов предписание.

Председатель Комиссии



И.Л. Жабокрик

члены Комиссии



Т.Н. Дмитриева



О.А. Фартусова

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







УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ АНТИМОНОПОЛЬНОЙ СЛУЖБЫ  
ПО СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ

ПРЕДПИСАНИЕ ПО ЖАЛОБЕ № 142/18.1-2015

17.11.2015

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: Т.Н. Дмитриева, главный специалист-эксперт юридического отдела;

О.А. Фартусова, ведущий 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 17.11.2015 по жалобе № 142/18.1-2015 на действие (бездействие) организатора торгов в лице Администрации Верх-Исетского города Екатеринбурга, совершенных при организации открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенном по адресу: г. Екатеринбург, ул. Евгения Савкова, д. 54 (Лот №1), (извещение № 011015/4096259/01),

**ПРЕДПИСЫВАЕТ:**

1. Администрации Верх-Исетского района города Екатеринбурга (организатор торгов) в течение трех дней с момента размещения на сайте <http://sverdlovsk.fas.gov.ru> Решения по жалобе № 142/18.1-2015 и настоящего Предписания, отменить Акт от 09.11.2015 об отмене конкурсных мероприятий в отношении многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Екатеринбург, ул. Евгения Савкова, д. 54, и установить новые дату и время проведения конкурса.

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

Председатель Комиссии

И.Л. Жабокрик

члены Комиссии

Т.Н. Дмитриева

О.А. Фартусова

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.

