



УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ АНТИМОНОПОЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ПО СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ

РЕШЕНИЕ

по жалобе № 144/18.1 - 2015

19.11.2015

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 Кировского района города Екатеринбурга, Арстаналиев Р.К. (доверенность от 18.11.2015 № 51/05/64/01-32), Карева Е.Б. (доверенность от 25.12.2014 № 50/05/64/01-32);

заявителя – ООО «Уральская жилищная компания», Будалин С.С. (решение № 4 от 22.09.2015), Будалина А.И. (доверенность б/н от 01.07.2015);

заинтересованного лица – ООО «Уральская жилищная компания «Территория» (доверенность от 26.01.2015);

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 Кировского района города Екатеринбурга при организации и проведении конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Екатеринбург, ул. Новгородцевой, д. 23 (извещение на сайте <http://torgi.gov.ru> № 290915/3365787/01),

УСТАНОВИЛА:

Информация о поступлении принятой к рассмотрению жалобы (вх. № 01-23549 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. № 14913 от 13.11.2015) о том, что рассмотрение жалобы назначено на 19.11.2015 в 14 час. 00 мин.

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.

ЗАО «ЛСР. Недвижимость-Урал» выдано разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома по адресу: г. Екатеринбург, ул. Новгородцевой, д. 23 (№ RU 66302000-4286-2014 от 30.07.2015).

Между ЗАО «ЛСР. Недвижимость-Урал» (Застройщик) и ООО «Уральская жилищная компания» (Управляющая организация) был заключен договор управления вышеуказанным домом, действие вышеуказанного договора распространяется на правоотношения, сложившиеся между сторонами в период с момента ввода многоквартирного дома в эксплуатацию до дня заключения договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией, выбранной по результатам открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления данным домом.

Администрацией Кировского района города Екатеринбурга 29.09.2015 объявлен конкурс по отбору управляющей организации для управления вышеуказанным многоквартирным домом, извещение на сайте <http://www.torgi.gov.ru> № 290915/3365787/01.

Вскрытие конвертов с заявками на участие в конкурсе состоялось 29.10.2015. Конкурсной комиссией Администрации Кировского района города Екатеринбурга 29.10.2015 заявки рассмотрены.

Подано 5 заявок на участие в конкурсе (ООО УЖК «Радомир-Инвест», ООО «Управляющая жилищная компания «Территория», ООО «Уральская жилищная компания», ООО Управляющая компания «Твой Дом», ООО «Уральский центр коммунального сервиса»). Согласно Протоколу от 29.10.2015, все заявки допущены к участию в конкурсе.

Конкурс, был назначен на 05.11.2015.

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 Кировского района города Екатеринбурга 29.10.2015 поступило письмо ООО «Управляющая жилищная компания «Территория» с приложением «Протокола общего собрания собственников помещений многоквартирного дома № 23 по ул. Новгородцевой г. Екатеринбурга» о выборе способа управления домом ООО «Управляющая жилищная компания «Территория».

Кроме того, в адрес Администрации Кировского района города Екатеринбурга 03.11.2015 поступило письмо ООО «Управляющая жилищная компания «Территория», содержащее информацию о реквизитах договоров, заключенных между ООО «Управляющая жилищная компания «Территория» и «собственниками» многоквартирного дома № 23 по вышеуказанному адресу.

В связи с представлением указанных документов Администрация Кировского района города Екатеринбурга отказалась от проведения конкурса и Распоряжением от

09.11.2015 № 610/46/64 отменила проведение конкурса по отбору управляющей организации.

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.

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

Представитель ООО «Управляющая жилищная компания «Территория» считает, что Администрация Кировского района города Екатеринбурга поступила правильно, отменив конкурс, в связи с тем, что до начала конкурса – 05.11.2015 собственниками был выбран способ управления многоквартирным домом.

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

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: ул. Новгородцевой, д. 23 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 Закона № 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. 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).

На момент проведения общего собрания (28.10.2015) 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).

Согласно сведениям с официального сайта Росреестра, находящимся в открытом доступе, на момент рассмотрения комиссией антимонопольного органа жалобы право собственности зарегистрировано лишь на 17 объектов из 292 (жилых помещений).

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. Обратного организатором торгов не доказано.

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 «Уральская жилищная компания» признать обоснованной, а организатора торгов в лице Администрации Кировского 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 многоквартирным домом расположенным по адресу: г. Екатеринбург, ул. ул. Новгородцевой, д. 23.


2. 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 № 144/18.1-2015

19.11.2015

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 Решения от 19.11.2015 по жалобе № 144/18.1-2015 на действие (бездействие) организатора торгов в лице Администрации Кировского района города Екатеринбурга при организации и проведении конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Екатеринбург, ул. Новгородцевой, д. 23 (извещение на сайте <http://torgi.gov.ru> № 290915/3365787/01),

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1. Администрации Кировского района города Екатеринбурга (организатор торгов) в течение трех дней с момента размещения на сайте <http://sverdlovsk.fas.gov.ru> Решения по жалобе № 144/18.1-2015 и настоящего Предписания, отменить Распоряжение № 610/46/64 от 09.11.2015 о прекращении конкурсных процедур по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, 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.

