



**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ АНТИМОНОПОЛЬНОЙ СЛУЖБЫ
ПО СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

РЕШЕНИЕ по жалобе № 8/18.1-2016

29 января 2016

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, далее - Комиссия) в составе:

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

члены Комиссии: А.А. Бокша - главный специалист-эксперт отдела контроля органов власти;

К.В. Олейник - специалист-эксперт отдела контроля органов власти,

при участии:

организатор торгов - Администрация Ленинского района города Екатеринбурга (далее - Администрация, организатор торгов), представители: <.....> (дов. от 28.01.2016 № 8/05/65/19-49), <.....> (дов. от 28.01.2016 № 7/05/65/19-49), <.....> (дов. от 28.01.2016 № 9/05/65/19-49);

заявитель:

- ООО «Уральская жилищная компания» (ОГРН 1146678015087, далее - ООО «УЖК», заявитель), представители: <.....> (дов. б/н от 14.12.2015), <.....> (директор);

- ООО «Уральский центр коммунального сервиса» (ОГРН 1146670019913), далее - ООО «Уральский ЦКС»), представители: <.....> (решение от 05.08.2015), <.....> (учредитель);

заинтересованное лицо:

ООО «Управляющая жилищная компания «Территория-Запад» (ОГРН 1136679016440, далее - ООО «УЖК «Территория - Запад»), представитель <.....> (дов. б/н от 19.10.2015);

в присутствии:

- <.....> (предъявлен паспорт гражданина РФ);

- <.....> (личность не установлена);

рассмотрев в порядке ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - **Закон о защите конкуренции**) жалобы лиц, подавших заявку на участие в торгах (ООО «УЖК» и ООО «Уральский ЦКС»), на действия (бездействие) организатора торгов в лице Администрации, совершенные при организации и проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом № 2 по ул. Михеева в г. Екатеринбурге (извещение от 21.12.2015 №211215/10789194/01 на сайте www.torgi.gov.ru) лот № 1,

УСТАНОВИЛА:

Информация о принятой к рассмотрению жалобе (вх. № 01-753 от 22.01.2016) и ее содержании размещена на официальном сайте Свердловского УФАС России в сети «Интернет» (<http://sverdlovsk.fas.gov.ru>).

О времени и месте рассмотрения жалобы, организатор торгов уведомлен посредством факсимильной связи, а также, по «электронной почте» (исх. № 651 от 25.01.2016).

Рассмотрение жалобы назначено на 15 час. 00 мин. 28.01.2016.

О жалобе ООО «Уральский ЦКС» (вх. № 01-931 от 27.01.2016) организатор торгов уведомлен 28.01.2016. В связи с чем, объявлен перерыв до 14 час. 00. мин. 29.01.2016 для представления необходимых документов.

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 является обязательным в силу ч. 13 и ч. 8 ст. 161 Жилищного кодекса РФ.

В соответствии с ч. 4 ст. 161 Жилищного кодекса РФ порядок проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации установлен Правилами, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 № 75 (далее - **Правила № 75**).

Согласно п. 3 Правил № 75 открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом проводится, если в установленном законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности порядке выдано разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

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 ч. 2 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции, действия (бездействие) организатора торгов, 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 силу ч. 5 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции, если заключение договора не осуществлено по результатам торгов, либо в случае признания торгов несостоявшимися, обжалование действий (бездействия) организатора торгов, конкурсной или аукционной комиссии в антимонопольный орган в порядке, установленном настоящей статьей, допускается в течение трех месяцев со дня подведения итогов торгов либо в случае, если предусмотрено размещение результатов торгов на сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», со дня такого размещения.

О проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом № 2 по ул. Михеева в г. Екатеринбурге (далее - Конкурс) объявлено на официальном сайте торгов в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (<http://torgi.gov.ru>). 21.12.2015 (извещение № 211215/10789194/01), при этом датой конкурса определено 29.01.2016.

Жалоба ООО «УЖК» поступила в антимонопольный орган 22.01.2016, т.е., в пределах срока, установленного на обжалование, следовательно, подлежит рассмотрению антимонопольным органом в порядке ст. 18.1 Закона о защите конкуренции.

В своей жалобе ООО «УЖК» указало, что 21.12.2015 подало заявку на участие в Конкурсе с приложением всех требуемых документов. Однако, 21.01.2016 организатор торгов принял решение об отмене конкурса, руководствуясь п. 39 Правил № 75.

Как указывает заявитель, основанием для отмены конкурса послужил представленный в Администрацию протокол внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме № 2 по ул. Михеева в г. Екатеринбурге.

Между тем, ООО «УЖК» считает, что законных оснований для отказа от проведения Конкурса у Администрации не имелось.

По мнению заявителя, основанием для отмены конкурсных мероприятий является не только выбор способа управления собственниками помещений, но и реализация своего решения в установленном порядке (позиция Верховного суда РФ в решении от 10.08.2009 № ГКПИ09-830)

Обосновывая свои доводы, заявитель ссылается на позицию ФАС России в разъяснениях о применении ст. 15 Закона о защите конкуренции в случае непроведения органами местного самоуправления конкурсов по отбору управляющих организаций, где указывается: «в случае незаключения договора с управляющей организацией собственниками помещений в данном доме, обладающие более чем 50% голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме, или при незаключении договора управления всеми собственниками помещений многоквартирного дома способ управления многоквартирным домом не реализован. Таким образом, орган местного самоуправления обязан провести открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом».

ООО «Уральский ЦКС» также подана жалоба (вх. № 01-931 от 27.01.2016) на действия организатора торгов (извещение № 211215/10789194/01).

В своей жалобе ООО «Уральский ЦКС» оспаривает два действия (бездействия) организатора торгов:

- 1) незаконное, по мнению заявителя, изменение номера регистрации его заявки с первого на второй;
- 2) отказ от проведения конкурса по отбору управляющей организации.

Заявка ООО «Уральский ЦКС» была подана 22.12.2015 и в присутствии представителя общества зарегистрирована за номером 1 в Журнале регистрации заявок.

Однако 26.01.2016 представитель ООО «Уральский ЦКС» обнаружил исправления в Журнале регистрации заявок: запись о регистрации заявки ООО «Уральский ЦКС» зачеркнута. Заявка ООО «УЖК» зарегистрирована под номером 1, а в строке ниже сделана запись о регистрации заявки ООО «Уральский ЦКС», которой присвоен номер 2.

Доводы ООО «Уральский ЦКС», относительно отказа Администрации от проведения конкурса, аналогичны доводам ООО «УЖК».

Дополнительно, ООО «Уральский ЦКС» сообщено, что согласно справочной информации по объектам недвижимости, содержащейся на официальном сайте Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (<https://rosreestr.ru>), в объекте по адресу: г. Екатеринбург, ул. Михеева, д. 2 прав собственности не зарегистрировано.

По мнению ООО «Уральский ЦКС», собрание собственников жилых помещений в многоквартирном доме № 2 по ул. Михеева в г. Екатеринбурге, в силу ст. 219 Гражданского кодекса РФ, не могло быть созвано и проведено, поскольку право собственности на вновь создаваемое недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает с момента такой регистрации.

Возражая доводам заявителя, организатор торгов в объяснениях (вх. № 01-1021 от 28.01.2016) сообщил, что считает обоснованным решение об отказе в проведении конкурсных процедур по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по адресу: ул. Михеева, д. 2.

Рассматриваемый конкурс был объявлен в соответствии с Распоряжением главы Администрации района от 03.12.2015 № 434/46/65.

Конверт с заявкой на участие в конкурсе ООО «УЖК» был получен 21.12.2015, а 22.12.2015 поступил конверт с заявкой на участие в конкурсе от ООО «Уральский ЦКС».

Должностное лицо Администрации, уполномоченное на прием и регистрацию заявок, 21.12.2015 в момент подачи заявки ООО «УЖК», отсутствовало, поэтому данную заявку принимал другой сотрудник, передавший ее в конкурсную комиссию только на следующий день, когда заявка ООО «Уральский ЦКС» уже была зарегистрирована в Журнале регистрации заявок.

Поскольку заявка ООО «УЖК», поступила в Администрацию раньше, чем заявка ООО «Уральский ЦКС», организатор торгов считает, что был вправе внести исправительные записи в Журнал регистрации заявок.

Уведомление от ООО «УЖК «Территория-Запад» о выборе его в качестве управляющей организации для управления многоквартирным домом № 2 по ул. Михеева в г. Екатеринбурге поступило в адрес организатора торгов 20.01.2016. К уведомлению прилагались копии договоров управления данным многоквартирным домом, копий договоров паевого участия, а так же реестра собственников помещений.

Как указано в объяснениях организатора торгов, после рассмотрения представленного ООО «УЖК «Территория-Запад» пакета документов, конкурсная комиссия приняла решение об отказе в проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по адресу: ул. Михеева, д. 2, о чем лица подавшие заявки, были уведомлены 22.01.2016.

Организатор торгов считает решение об отказе от проведения конкурсных процедур по отбору управляющей организации обоснованным.

Представитель ООО «УЖК «Территория-Запад» сообщил, что на основании п. 4 ст. 218 Гражданского кодекса РФ член жилищного, жилищно-строительного, или иного потребительского кооператива, другие лица, имеющие право на паенакопления, полностью внесшие свой паевой взнос за имущество, предоставленное им кооперативом, приобретают право собственности на указанное имущество.

По утверждению заинтересованного лица, на момент проведения собрания и подведения итогов голосования счетная комиссия обладала сведениями о полной выплате участвующими в голосовании своих паевых взносов по заключенным договорам паевого участия, а также имелись справки о полной выплате паевых взносов.

Право пользования жилым помещением в многоквартирном доме обусловлено членством в кооперативе, а в случае полной выплаты паевого взноса - правом собственности на квартиру.

Последующая государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним, по мнению ООО «УЖК «Территория-Запад», является юридическим актом признания и подтверждения государством возникновения прав на недвижимое имущество, но не имеет правообразующего значения.

В подтверждение своей позиции ООО «УЖК «Территория-Запад» ссылается на Определение Конституционного суда РФ от 18.07.2006 № 373-0, Постановления ФАС Уральского округа от 02.02.2010 № Ф09-130/10-С5 и от 22.04.2008 № Ф09-2579/08-С5.

Гражданин <.....> в заседании Комиссии сообщил, что является инициатором собрания собственников помещений в многоквартирном доме № 2 по ул. Михеева в г. Екатеринбурге, при этом заявил, что не имеет отношения к ООО «УЖК «Территория» и не состоит с обществом в трудовых отношениях.

Со слов <.....>, ООО «УЖК «Территория-Запад» является управляющей организацией в домах, входящих в состав жилого комплекса «Балтийский» (1 очередь

постройки), а дом № 2 по ул. Михеева, где располагается квартира <.....>, входит в этот жилой комплекс (2 очередь постройки).

По мнению <.....>, ситуация, когда все дома ЖК «Балтийский» управляются одной управляющей организацией, является предпочтительной.

Рассмотрев имеющиеся материалы, заслушав доводы организатора торгов и лиц, заинтересованных в результатах 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 Жилищного кодекса РФ одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (лица, указанного в п. 6 ч. 2 ст. 153 Жилищного кодекса РФ, либо в случае, предусмотренном ч. 14 ст. 161 Жилищного кодекса 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 Жилищного кодекса 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 Жилищного кодекса 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 Жилищного кодекса РФ, плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится такой управляющей организацией.

Согласно ч. 2 ст. 153 Жилищного кодекса 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).

Администрацией города Екатеринбурга 30.11.2015 выдано ФГБУ «Уральское отделение Российской академии наук» разрешение № RU66302000-5358-2015 на ввод в эксплуатацию объекта: «три многоэтажные блок-секции многоквартирного жилого дома (№№ 5А, 5Б, 5В по ПЗУ) с выставочными салонами-магазинами (№№ 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8,

9) на 1 этаже - 1 пусковой комплекс», расположенного по адресу: г. Екатеринбург, ул. Михеева, д. 2.

Указанное событие послужило поводом для издания Администрацией Ленинского района города Екатеринбурга Распоряжения от 03.12.2015 № 434/46/65 «О проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по адресу: г. Екатеринбург, ул. Михеева, д. 2» (далее - Конкурс). Конкурсную документацию, в соответствии с п. 2 Распоряжения, поручалось подготовить Территориальному отделу по Ленинскому району МКУ «Центр муниципальных услуг в жилищно-коммунальной сфере».

Согласно Конкурсной документации и разрешению на ввод в эксплуатацию объекта № RU66302000-5358-2015, объект капитального строительства состоит из 3 зданий (этажность 17, 26, 26) и кроме 405 жилых помещений (квартир) имеет 9 встроенно-пристроенных помещений (салон-магазинов). Общая площадь объекта 35 584,8 кв.м., из них: площадь нежилых помещений (общего пользования) 8 357,3 кв.м., общая площадь жилых помещений (без лоджий, балконов) 25 589,7 кв.м.

О Конкурсе было объявлено на официальном сайте торгов в сети «Интернет» 21.12.2015 (извещение № 211215/10789194/01).

Срок для подачи заявок устанавливался с 21.12.2015 по 26.01.2016. Вскрытие конвертов с заявками назначено на 26.01.2016, рассмотрение заявок и проведение конкурса - на 23.01.2016.

Как следует из представленных организатором торгов документов и никем из лиц, участвующих в рассмотрении жалобы не оспаривается, для участия в Конкурсе были поданы две заявки.

Согласно п. 56 Правил № 75 каждая заявка на участие в конкурсе, поступившая в установленный срок, регистрируется организатором конкурса. По требованию претендента организатор конкурса выдает расписку о получении такой заявки по установленной форме.

Согласно представленным Комиссии распискам о получении заявки на участие в конкурсе Администрацией приняты заявки:

- от ООО «УЖК» 21.12.2015 в 15:40, зарегистрирована под номером 1з/17-15;
- от ООО «Уральский ЦКС» 22.12.2015 в 09:00, зарегистрирована под номером 1з/17-15.

При этом Расписка о получении заявки от ООО «УЖК» подписана ведущим специалистом отдела инспекционного контроля, коммунальной энергетики и развития ЖКХ, а расписка о получении заявки от ООО «Уральский ЦКС» подписана начальником указанного отдела.

На представленной Комиссии копии титульного листа конверта заявки ООО «УЖК» имеется рукописная надпись: «21.12.2015, 15:40 ведущий специалист (подпись)», на копии титульного листа конверта заявки ООО «Уральский ЦКС» отметок о дате и времени не имеется.

Для обозрения Комиссии, также, представлен Журнал регистрации заявок, в котором запись о приеме заявки ООО «Уральский ЦКС» от 22.12.2015 за номером 1з/17-15 зачеркнута косой линией, а ниже ее сделана исправительная запись: «Исправленному верить».

Ниже указанной записи в Журнале регистрации заявок произведена запись о приеме заявки ООО «УЖК» от 21.12.2015 за номером 1з/17-15. Еще ниже следует запись о приеме заявки ООО «Уральский ЦКС» от 22.12.2015 за номером 2з/17-15.

Исследовав представленные документы, принимая во внимание доводы участвующих в рассмотрении жалобы лиц, Комиссия, пришла к выводу об отсутствии нарушения порядка регистрации заявок.

Между тем, 20.01.2016 в Администрацию от ООО «УЖК «Территория-Запад» (ОГРН 1136679016440) поступило уведомление (вх. № 67/002/65, согласно штампу на копии) в котором сообщалось, что общество осуществляет предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирным домом № 2 по улице Михеева в г. Екатеринбург с 27.12.2015 на основании решения общего собрания собственников помещений в указанном многоквартирном доме.

Согласно копии Протокола общего собрания собственников помещений многоквартирного дома № 2 по ул. Михеева в г. Екатеринбурге от 27.12.2015 (далее - Протокол общего собрания), собрание проводилось по инициативе собственника квартиры № <...> в период с 01.12.2015 по 17.12.2015 в форме очно-заочного голосования, т.к. созванное 01.12.2015 общее собрание собственников в очной форме кворума не имело.

В извещении ООО «УЖК «Территория-Запад» указывалось, что в голосовании приняли участие собственники, заключившие договоры паевого участия в строительстве и на момент проведения собрания и подведения итогов голосования полностью выплатили свои паевые взносы, что подтверждено справками о полной выплате паевых взносов.

Согласно Протоколу общего собрания общая площадь помещений, принадлежащих собственникам, принявшим участие в голосовании составляет 13 690,9 кв.м., при этом общая площадь помещений, принадлежащих собственникам этого многоквартирного дома указанная как 26 713,8 кв.м., включает площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме (1 124,1 кв.м.).

Кроме того, в извещении ООО «УЖК «Территория-Запад» сообщалось, что более половины собственников помещений в многоквартирном доме подписали договор управления с ООО «УЖК «Территория-Запад», а также, прилагались: реестр собственников помещений по состоянию на 17.12.2015, копии 10 договоров управления многоквартирным домом, копии 10 договоров паевого участия.

Согласно представленному Комиссии реестру собственников помещений по состоянию на 17.12.2015, в их число входили не только граждане, но и юридические лица: УрО РАН, ОА УК «Инвестстрой», Д.У.ЗПИФН «Массив», ООО «БСК-54».

Комиссия отмечает, что после перерыва в рассмотрении жалобы ООО «УЖК «Территория-Запад» представлены документы, по утверждению его представителя, в отношении каждой из квартир в рассматриваемом многоквартирном доме (справки о полной выплате пая в ЖСК, договоры паевого участия и паевого взноса). При этом среди договоров были представлены:

- договоры паевого участия между гражданами и Потребительским жилищно-строительным кооперативом «Успешный» в лице директора ЗАО «Центр продаж «Атомстройкомплекс» (например: от 16.04.2014 № 443-946;

- договоры паевого взноса между гражданами и Жилищно-строительным кооперативом «Юго-Западный» (например: от 08.12.2014 № 3-444);

- договоры между гражданами уступки права по соглашению о внесении паевого взноса в Жилищно-строительном кооперативе «Юго-Западный» (например: от 08.09.2014 № 3-434-а).

После получения извещения ООО «УЖК «Территория-Запад» Администрация отказалась от проведения Конкурса, издав Распоряжение от 21.01.2016 № 19/46/65 «Об отказе в проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации», о чем

лица, подавшие заявки, были уведомлены в тот же день посредством «электронной почты».

Исходя из имеющихся документов, строительство многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Екатеринбург, ул. Михеева, 2 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).

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 Жилищного кодекса 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 ч. 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 Жилищного кодекса 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 Жилищного кодекса РФ установлено, что право собственности и иные вещные права на жилые помещения подлежат государственной регистрации в случаях, предусмотренных Гражданским кодексом РФ, 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).

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).

Потребительский жилищно-строительный кооператив «Успешный» ОГРН 1106672020520 (далее - ПЖСК «Успешный») зарегистрирован в ЕГРП 07.12.2010.

Жилищно-строительный кооператив «Юго-Западный» ОГРН 1056603679824 (далее - ЖСК «Юго-Западный») зарегистрирован в ЕГРП 18.07.2005.

В соответствии с п. 3 ст. 50 Гражданского кодекса РФ юридические лица, являющиеся некоммерческими организациями, могут создаваться в организационно-правовых формах:

1) потребительских кооперативов, к которым относятся в том числе жилищные, жилищно-строительные и гаражные кооперативы, садоводческие, огороднические и дачные потребительские кооперативы, общества взаимного страхования, кредитные кооперативы, фонды проката, сельскохозяйственные потребительские кооперативы;

4) товариществ собственников недвижимости, к которым относятся в том числе товарищества собственников жилья.

Некоммерческие корпоративные организации создаются в организационно-правовых формах потребительских кооперативов, общественных организаций, ассоциаций (союзов), товариществ собственников недвижимости, казачьих обществ, внесенных в государственный реестр казачьих обществ в Российской Федерации, а также общин коренных малочисленных народов Российской Федерации (п. 3 ст. 50, п. 2 ст. 123.1 ГК РФ).

Согласно ч. 2 ст. 161 Жилищного кодекса РФ собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом:

1) непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме, количество квартир в котором составляет не более чем тридцать;

2) управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;

3) управление управляющей организацией.

Обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги возникает у:

4) члена жилищного кооператива с момента предоставления жилого помещения жилищным кооперативом;

5) собственника помещения с момента возникновения права собственности на такое помещение с учетом правила, установленного ч. 3 ст. 169 настоящего Кодекса;

6) 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, с момента такой передачи (ч. 2 ст. 153 ЖК РФ).

Гражданину или юридическому лицу, принятым в члены жилищного кооператива, на основании решения общего собрания членов жилищного кооператива (конференции) предоставляется жилое помещение в домах жилищного кооператива в соответствии с размером внесенного паевого взноса (ч. 1 ст. 124 ЖК РФ).

Жилищно-строительный кооператив, осуществляющий за счет средств членов кооператива строительство многоквартирного дома, обязан размещать в системе в соответствии с установленными федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере информационных технологий, совместно с федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства, порядком, составом, сроками и периодичностью размещения в системе устав кооператива, а также следующие документы и информацию:

1) количество членов жилищно-строительного кооператива;

2) разрешение на строительство многоквартирного дома, в строительстве которого своими средствами участвуют члены жилищно-строительного кооператива;

3) права жилищно-строительного кооператива на земельный участок, в том числе реквизиты правоустанавливающего документа на земельный участок, сведения о собственнике земельного участка (в случае, если жилищно-строительный кооператив не является собственником земельного участка), кадастровый номер и площадь земельного участка, предоставленного для строительства многоквартирного дома, сведения об элементах благоустройства;

4) местоположение строящегося многоквартирного дома и его описание, подготовленное в соответствии с проектной документацией, на основании которой выдано разрешение на строительство;

5) количество жилых помещений в строящемся многоквартирном доме, описание технических характеристик таких жилых помещений в соответствии с проектной документацией, а также изменение указанной информации в случае внесения в проектную документацию соответствующих изменений;

6) предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию строящегося многоквартирного дома (ч. 1 ст. 123.1 ЖК РФ).

Контроль за деятельностью жилищно-строительного кооператива, связанной с привлечением средств членов кооператива для строительства многоквартирного дома, а также за соблюдением жилищно-строительным кооперативом требований ч. 3 ст. 110 настоящего Кодекса, за исключением последующего содержания многоквартирного дома, и ст. 123.1 настоящего Кодекса осуществляется контролирующим органом. По окончании строительства многоквартирного дома и получения разрешения на его ввод в эксплуатацию в отношении жилищно-строительных кооперативов осуществляется государственный жилищный надзор в порядке, предусмотренном ст. 20 настоящего Кодекса (ч. 1 ст. 123.2 ЖК РФ).

Жилищным или жилищно-строительным кооперативом признается добровольное объединение граждан и в установленных настоящим Кодексом, другими федеральными законами случаях юридических лиц на основе членства в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье, а также управления многоквартирным домом.

Члены жилищного кооператива своими средствами участвуют в приобретении, реконструкции и последующем содержании многоквартирного дома. При проведении реконструкции многоквартирного дома жилищный кооператив в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности выступает в качестве застройщика и обеспечивает на принадлежащем ему земельном участке реконструкцию этого дома в соответствии с выданным такому кооперативу разрешением на строительство.

Члены жилищно-строительного кооператива своими средствами участвуют в строительстве, реконструкции и последующем содержании многоквартирного дома. Жилищно-строительный кооператив в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности выступает в качестве застройщика и обеспечивает на принадлежащем ему земельном участке строительство, реконструкцию многоквартирного дома в соответствии с выданным такому кооперативу разрешением на строительство. Жилищно-строительный кооператив, за исключением жилищно-строительных кооперативов, создание которых предусмотрено Федеральным законом от 24.07.2008 № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства», не вправе осуществлять одновременно строительство более одного многоквартирного дома с количеством этажей более чем три.

Жилищные и жилищно-строительные кооперативы (далее также - жилищные кооперативы) являются потребительскими кооперативами.

Действие положений главы 11 Жилищного кодекса РФ не распространяется на иные специализированные потребительские кооперативы, создаваемые в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье в соответствии с федеральными законами о таких кооперативах. Порядок создания и деятельности таких кооперативов, правовое положение их членов определяются указанными федеральными законами (ст. 110 ЖК РФ).

Поскольку строительство дома, расположенного по адресу: г. Екатеринбург, ул. Михеева, 2, осуществлялось в соответствии с Законом № 214-ФЗ (о долевом строительстве), а разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдано ФГБУ «Уральское отделение Российской академии наук», постольку участники ПЖСК «Успешный», ЖСК «Юго-Западный» не могут считаться собственниками, пока не оформлено право собственности.

Поскольку у лиц, указанных в п. 6 ч. 2 ст. 153 Жилищного кодекса РФ, решение которых оформлено Протоколом общего собрания от 27.12.2015, на момент проведения такого собрания не возникло право собственности на помещения и неразрывно связанного с ними права общей долевой собственности на общее имущество, постольку решение о выборе ими способа управления, заведомо не является, предусмотренным п. 39 Правил № 75, основанием для отказа Администрации от проведения конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом.

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.

Учитывая вышеизложенное, руководствуясь статьями 23, 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

1. Жалобы ООО «УЖК» и ООО «Уральский ЦКС» признать обоснованными.
2. Признать организатора торгов в лице Администрации Ленинского района города Екатеринбурга нарушившим п. 39 Порядка проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации (утв. Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 № 75), что выразилось в необоснованном отказе от проведения конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом № 2 по ул. Михеева в г. Екатеринбурге (извещение № 211215/10789194/01 на сайте <http://torgi.gov.ru>).
3. Выдать организатору торгов предписание о совершении действий, направленных на обеспечение конкуренции.

Председатель Комиссии



И.Л. Жабокрик

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 № 8/18.1-2016

29.01.2016

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 И.Л. Жабокрик, начальник отдела контроля органов власти;

члены Комиссии: А.А. Бокша, главный специалист-эксперт отдела контроля органов власти;

К.В. Олейник, специалист-эксперт отдела контроля органов власти,

руководствуясь статьями 18.1, 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» на основании своего решения от 29.01.2016 по жалобе № 8/18.1-2016 о признании Администрации Ленинского района города Екатеринбурга нарушившей п. 39 Порядка проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации (утв. Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 № 75) при проведении конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом № 2 по ул. Михеева в г. Екатеринбурге (извещение № 211215/10789194/01 на сайте <http://torgi.gov.ru>),

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1. Администрации Ленинского района города Екатеринбурга (организатор торгов) в течение трех дней с момента размещения на сайте <http://sverdlovsk.fas.gov.ru> Решения по жалобе № 8/18.1-2015 и настоящего Предписания, отменить свое Распоряжение от 21.01.2016 № 19/46/65 «Об отказе в проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Екатеринбург, ул. Михеева, д.2».

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

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

Председатель Комиссии



И.Л. Жабокрик

члены Комиссии



А.А. Бокша



К.В. Олейник

За невыполнение в установленный срок законного предписания антимонопольного органа ч. 2 ст. 19.5 КоАП РФ установлена административная ответственность.

Привлечение к ответственности не освобождает от обязанности исполнить предписание антимонопольного органа.