



УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ АНТИМОНОПОЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ПО СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ

РЕШЕНИЕ

по жалобе № 7/18.1 - 2016

26.01.2016

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

при участии представителей:

организатора торгов – Администрация Ленинского района города Екатеринбурга, <.....> (доверенность от 22.01.2016 № 5/05/65/19-49), <.....> (доверенность от 22.01.2016 № 6/05/65/19-49), <.....> (доверенность № 4/05/65/19-49 от 22.01.2016) (далее – Организатор торгов);

заявителя – ООО «Уральская жилищная компания», <.....> (доверенность б/н от 01.01.2016) (далее - Заявитель);

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 Ленинского района города Екатеринбурга, совершенные при организации и проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенном по адресу: г. Екатеринбург, ул. Вильгельма де Генина, д. 47 (извещение на сайте <http://torgi.gov.ru> 011215/10789194/04),

УСТАНОВИЛА:

Информация о принятой к рассмотрению жалобе (вх. № 01-578 от 19.01.2016) и ее содержании размещена на сайте Свердловского УФАС России в сети «Интернет» (<http://sverdlovsk.fas.gov.ru>).

Организатор торгов и заявитель уведомлены (исх. № 466 от 21.01.2016) о том, что рассмотрение жалобы назначено на 26.01.2016 в 11 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.

Разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Екатеринбург, ул. Вильгельма де Генина, д. 47, выдано 16.11.2015 № RU 66302000-2014.

Администрацией Ленинского района города Екатеринбурга 01.12.2015 объявлен конкурс по отбору управляющей организации для управления вышеуказанным многоквартирным домом, извещение на сайте <http://torgi.gov.ru> 011215/10789194/04.

Указанным извещением определено:

даты начала и окончания заявок – с 01.12.2015 по 19.01.2016;

дата проведения конкурса – 22.01.2016.

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.

На участие в указанном конкурсе 02.12.2015 была подана одна заявка - ООО «Уральская жилищная компания».

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 Организатора торгов 15.01.2016 поступило письмо от ЗАО УК «Академический», с приложением копии протокола от 24.12.2015 общего собрания собственников помещений вышеуказанного многоквартирного дома, о выборе способа управления домом.

В протоколе от 24.12.2015 указано, что инициатором собрания является АО «Региональная Строительная Группа - Академическое» (являющееся собственником квартир общей площадью 14730,4 кв. м).

Общая площадь помещений (квартир и нежилых помещений) в вышеуказанном многоквартирном доме составляет 23756,3 кв. м, в общем собрании приняли участие собственники помещений, общая площадь которых составляет 14730,4 кв. м, что составляет 62 % общей площади всех помещений дома.

На основании Протокола от 24.12.2015 общего собрания был определен способ управления многоквартирным домом, выбрана управляющая организация ЗАО УК «Академический» и утверждены условия договора с ней.

В связи с представлением указанного Протокола от 24.12.2015, Организатор торгов отказался от проведения конкурса и Распоряжением от 19.01.2016 № 14/46/65 отменил проведение конкурса по отбору управляющей организации.

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

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: г. Екатеринбург, ул. Вильгельма де Генина, д. 47, 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 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. При этом 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.

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 представленным в заседании Свидетельствам о государственной регистрации права (220 экземпляров), право собственности у собственников помещений, принявших участие в голосовании зарегистрировано в период с 15.12.2015 по 24.12.2015.

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).

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 *обязанность* заключить на условиях, определенных открытым конкурсом, договор управления данным домом с управляющей

организацией, отобранной по результатам этого конкурса возложена лишь на указанных лиц, которые 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, то такой договор считается заключенным.

Согласно ч. 3 ст. 161 ЖК РФ способ управления многоквартирным домом выбирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и может быть выбран и изменен в любое время на основании его решения. Решение общего собрания о выборе способа управления является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

К компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме относится выбор способа управления многоквартирным домом (п. 4 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ).

Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятое в установленном настоящим Кодексом порядке, по вопросам, отнесенным к компетенции такого собрания, является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе для тех собственников, которые не участвовали в голосовании (ч. 5 ст. 46 ЖК РФ).

Согласно Протоколу от 24.12.2015 общего собрания собственников помещений общая площадь вышеуказанного многоквартирного дома – 23756,3 кв.м.

В голосовании приняло участие 220 собственников, обладающих 62 % от общего числа голосов, что является достаточным для принятия решения.

В связи с тем, что у собственников, решение которых оформлено протоколом от 24.12.2015, на момент проведения такого собрания возникло право собственности на помещения и неразрывно связанного с ними права общей долевой собственности на общее имущество, то решение о выборе ими способа управления, 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.

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

РЕШИЛА:

Жалобу ООО «Уральская жилищная компания» признать необоснованной.

Председатель Комиссии

И.Л. Жабокрик

члены Комиссии

Т.Н. Дмитриева

О.А. Фартусова

К.В. Олейник

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