



**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ АНТИМОНОПОЛЬНОЙ СЛУЖБЫ
ПО СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

РЕШЕНИЕ ПО ЖАЛОБЕ № 70/18.1-2016

08.06.2016

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 <.....>;
члены Комиссии: <.....>;
<.....>

при участии представителей:

организатора торгов – Администрации Ленинского района г. Екатеринбурга – <.....> (доверенность от 06.06.2016);

заявителя жалобы – ООО «Уральский центр коммунального сервиса» (далее – ООО «УЦКС») – <.....> (решение о назначении на должность от 05.08.2015);

лица, заинтересованного в результатах торгов – ООО «Управляющая жилищная компания «Альфа» - <.....> (доверенность от 25.02.2016),

рассмотрев в порядке ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) жалобу ООО «УЦКС» на действия (бездействие) организатора торгов в лице Администрации Ленинского района г. Екатеринбурга при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Екатеринбург, ул. Гоголя, 57 (извещение № 290416/10789194/01),

УСТАНОВИЛА:

Информация о принятой к рассмотрению жалобе (вх. № 01-8292 от 01.06.2016) 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 по «электронной почте» (исх. № 6439 от 02.06.2016).

Рассмотрение жалобы назначено на 10 час. 00 мин 08.06.2016, когда и была оглашена резолютивная часть решения.

Доводы жалобы ООО «УЦКС» сводятся к следующему:

Администрацией Ленинского района г. Екатеринбурга 29.04.2016 объявлен открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Екатеринбург, ул. Гоголя, 57.

ООО «УЦКС» 29.04.2016 подана заявка на участие в данном конкурсе.

Между тем, Администрация Ленинского района г. Екатеринбурга приняла решение об отказе в проведении конкурса, в связи с выбором собственниками помещений в указанном доме способа управления (Распоряжение от 01.06.2016 №

288/46/65).

Заявитель жалобы считает, что законных оснований для отмены конкурса не было и проведение конкурсных процедур следует возобновить.

Представитель организатора торгов, считая жалобу ООО «УЦКС» необоснованной, указал, что в соответствии с п. 39 Порядка проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (утв. Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 № 75, далее – Порядок проведения открытого конкурса) 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.

В адрес Администрации Ленинского района г. Екатеринбурга 25.05.2016 поступило обращение ЖСК «Исетский» о том, что собственники помещений в многоквартирном доме по адресу: г. Екатеринбург, ул. Гоголя, 57 выбрали и реализовали способ управления данным домом.

По итогам рассмотрения представленных ЖСК «Исетский» документов, конкурсной комиссией организатора торгов принято решение об отказе от проведения рассматриваемого конкурса.

Распоряжением Администрации Ленинского района г. Екатеринбурга от 01.06.2016 № 288/46/65 конкурсные процедуры отменены.

Позицию организатора торгов подтверждает выданное Свердловским УФАС России Предупреждение № 16 от 02.06.2016 о прекращении действий (бездействия), которые содержат признаки нарушения антимонопольного законодательства.

Рассмотрев имеющиеся материалы, заслушав доводы заявителя жалобы и организатора торгов, Комиссия пришла к следующим выводам:

Защита гражданских прав в административном порядке осуществляется лишь в случаях, предусмотренных законом (п. 2 ст. 11 ГК РФ).

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.

Конкурс по отбору управляющей организации является обязательным в силу ст. 161 Жилищного кодекса РФ, следовательно, жалобы на нарушение процедуры его проведения, подлежат рассмотрению по правилам, установленным ст. 18.1 Закона о защите конкуренции.

Извещение о проведении конкурса опубликовано на автоматизированной электронной площадке (<http://torgi.gov.ru/>) 29.04.2016 (извещение № 290416/10789194/01).

Предмет конкурса – право заключения договора управления в отношении объекта конкурса.

Объект конкурса – общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: г. Екатеринбург, ул. Гоголя, 57.

Дата начала приёма заявок - 29.04.2016.

Дата окончания приёма заявок - 03.06.2016.

Дата и время вскрытия конвертов – 03.06.2016 12:00.

Дата рассмотрения заявок – 10.06.2016.

Дата проведения конкурса – 10.06.2016.

На участие в конкурсе поданы две заявки: ООО «УЦКС» и ООО «Управляющая жилищная компания «Альфа».

Распоряжением Администрации Ленинского района г. Екатеринбурга от 01.06.2016 № 288/46/65 принято решение отказать в проведении рассматриваемого конкурса в связи с выбором собственниками помещений способа управления.

В соответствии с п. 3 ст. 50 Гражданского кодекса РФ юридические лица, являющиеся некоммерческими организациями, могут создаваться в организационно-правовых формах, в том числе: 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 (п. 1); товариществ собственников недвижимости, к которым относятся в том числе товарищества собственников жилья (п. 4).

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).

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;

б) 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 гл. 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).

Согласно п. 4 ст. 218 ГК РФ член жилищного, жилищно-строительного, дачного, гаражного или иного потребительского кооператива, другие лица, имеющие право на паенакопления, полностью внесшие свой паевой взнос за квартиру, дачу, гараж, иное помещение, предоставленное этим лицам кооперативом, приобретают право собственности на указанное имущество.

Член жилищного кооператива приобретает право собственности на жилое

помещение в многоквартирном доме в случае выплаты паевого взноса полностью (ч. 1 ст. 129 ЖК 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).

Поскольку строительство дома, расположенного по адресу: г. Екатеринбург, ул. Гоголя, 57 осуществлялось жилищно-строительным кооперативом и разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдано ЖСК «Исетский» (№ RU66302000-5-2016 от 08.04.2016), постольку участники жилищного кооператива могут считаться собственниками.

Между ЖСК «Исетский» и ООО «Управляющая компания «Жилой комплекс «Изумрудный» заключен Договор № 1 на оказание услуг по содержанию и ремонту общедомового имущества и управлению многоквартирным домом от 08.04.2016, согласно которого ООО УК ЖК «Изумрудный» обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Екатеринбург, ул. Гоголя, 57, предоставлять собственникам коммунальные услуги.

Следовательно, с указанной даты (в соответствии с ч. 2.2 ст. 161 ЖК РФ, ч. 2 ст. 162 ЖК РФ) собственниками помещений в многоквартирном доме выбран и реализован способ управления – ЖСК.

Более того, в соответствии со ст. 39.1 Закона о защите конкуренции, Свердловским УФАС России Администрации Ленинского района г. Екатеринбурга выдано предупреждение № 16 от 02.06.2016 о прекращении действий (бездействия), которые содержат признаки нарушения антимонопольного законодательства, вызвавшегося в проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по адресу: ул. Гоголя, 57 (извещение № 290416/10789194/01), в условиях выбранного способа управления многоквартирным домом и заключенного договора № 1 от 08.04.2016 между ЖСК «Исетский» и ООО «Управляющая компания «Жилой комплекс «Изумрудный» на оказание услуг по содержанию и ремонту общедомового имущества и управлению многоквартирным домом, путём принятия всех зависящих от органа местного самоуправления мер по отмене открытого конкурса по отбору управляющей организации по многоквартирному

дому по адресу: г. Екатеринбург, ул. Гоголя, 57 в срок до 07.06.2016.

Администрацией Ленинского района г. Екатеринбурга данное предупреждение исполнено.

Руководствуясь ст. 18.1, ст. 23 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

Жалобу ООО «УЦКС» признать не обоснованной.

Председатель комиссии

<.....>

Члены комиссии:

<.....>

<.....>

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