



УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ АНТИМОНОПОЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ПО СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ

РЕШЕНИЕ по жалобе № 108/18.1 - 2016

23 августа 2016 года

г. Екатеринбург

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Свердловской области по рассмотрению жалоб на действие (бездействие) организатора торгов, конкурсной или аукционной комиссии (Приказ от 23.08.2016 № 288) в составе:

председатель Комиссии: <....> - заместитель руководителя Управления;
члены Комиссии: <....> – ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти;
<....> – ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти;
<....> – специалист 1 разряда юридического отдела,

при участии:

организатор торгов – Администрация Верх-Исетского района г. Екатеринбурга (620014, г. Екатеринбург, ул. Московская, д. 27), представитель – <....> (доверенность № 35/05/62/01 от 15.09.2015);

заявителя – ООО «Уральская жилищная компания» (620050, г. Екатеринбург, ул. Маневровая, д. 9, оф. 312) директора <....> и его представителей: <....> (доверенность б/н от 01.03.2016), <....> (доверенность б/н от 01.03.2016);

рассмотрев в порядке ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) жалобу ООО «Уральская жилищная компания» (далее – ООО «УЖК») на действия (бездействие) организатора торгов - Администрации Верх-Исетского района г. Екатеринбурга (далее – Администрация Верх-Исетского района), совершенные при организации и проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными по адресу: г. Екатеринбург, пос. Мичуринский, пер. Терновый, д. 8, корп. 2 (извещение № 250716/4096259/01) (опубликованного 25.07.2016 на сайте torgi.gov.ru),

УСТАНОВИЛА:

О времени и месте рассмотрения жалобы стороны уведомлены надлежащим образом (исх. № 10519 от 19.08.2016), в том числе публично, путем размещения информации о рассмотрении жалобы на официальном сайте Свердловского УФАС России в сети «Интернет» (<http://sverdlovsk.fas.gov.ru>).

Рассмотрение жалобы назначено на 23.08.2016 в 11 час. 00 мин. о времени и месте рассмотрения жалобы, организатор торгов уведомлен по электронной почте – viadm@convex.ru и по факсу – (343) 371-17-03.

В соответствии с п. 4.2 ч. 1 ст. 23 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган уполномочен рассматривать жалобы заявителей на нарушение процедуры обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации торгов.

Орган местного самоуправления в силу ч. 13 ст. 161 ЖК РФ в течение 20 дней со дня выдачи разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома обязан разместить извещение о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации и не позднее чем в течение 40 дней со дня размещения такого извещения провести этот конкурс.

Министерством строительства и развития инфраструктуры Свердловской области выданы ЗАО «ЛСР.Недвижимость- Урал» разрешения от 30.06.2016 № RU 66302000-4933-2015, № RU 66302000-4934-2015, № RU 66302000-4936-2015 на ввод в эксплуатацию трех МКД по адресу: г. Екатеринбург, пос. Мичуринский, пер. Терновыи, д. 8, корп. 2 (литер 31 А, литер 31 Б, литер 31 В).

Главой Администрации Верх-Исетского района вынесены Распоряжения от 15.07.2016 № 366/46/62, № 367/46/692 № 372/46/62 «О проведении конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Екатеринбург, пос. Мичуринский, пер. Терновыи, д. 8, корп. 2 (литер 31 А, литер 31 Б, литер 31 В)».

Администрация Верх-Исетского района 25.07.2016 разместила извещение № 250716/4096259/01 на сайте torgi.gov.ru о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами (далее – МКД), расположенными по адресу: г. Екатеринбург, пос. Мичуринский, пер. Терновыи, д. 8, корп. 2.

Период приема заявок с 24.08.2016 по 29.08.2016.

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 конкурсе 26.07.2016 была подана 1 заявка - от ООО «УЖК».

Конверт с заявкой на участие в конкурсе не был вскрыт, так как 10.08.2016 в адрес Администрации Верх-Исетского района поступило письмо от «собственника» квартиры № 28 одного из МКД с копией протокола внеочередного собрания «собственников» помещений, согласно которому был выбран способ управления - товарищество собственников жилья, а также создано товарищество собственников недвижимости (далее – ТСН).

Комиссией Администрации Верх-Исетского района на основании п. 39 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (утв. Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75, далее – Правила № 75) принято Распоряжение от 16.08.2016 № 431/46/62 «Об отказе в проведении конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по адресу: г. Екатеринбург, пос. Мичуринский, пер. Терновыи, д. 8, корп. 2».

ООО «УЖК» считает действия Администрации Верх-Исетского района, незаконными и просит:

- признать необоснованным решение об отмене конкурса;
- возобновить проведение конкурса, путем продления процедуры принятия заявок на участие в конкурсе.

Администрация Верх-Исетского района считает жалобу необоснованной (вх. № 01-13343 от 23.08.2016), с её доводами не согласна.

Согласно ч. 17 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции, при рассмотрении жалобы по существу комиссия антимонопольного органа рассматривает обжалуемые действия (бездействие) организатора торгов, а в случае, если в ходе рассмотрения жалобы комиссией антимонопольного органа установлены иные нарушения в действиях (бездействии) организатора торгов, комиссия антимонопольного органа принимает решение с учетом всех выявленных нарушений.

Способ управления многоквартирным домом согласно п. 4 ч. 2 ст. 44 и ч. 3 ст. 161 ЖК РФ выбирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и может быть выбран и изменен в любое время на основании его решения.

Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны ежегодно проводить годовое общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме. Проводимые помимо годового общего собрания общие собрания собственников помещений в многоквартирном доме являются внеочередными. Внеочередное общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме может быть созвано по инициативе любого из данных собственников (ч. 1 и ч. 2 ст. 45 ЖК РФ).

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме проводится путем обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование (ч. 1 ст. 44 ЖК РФ). Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники помещений в данном доме или их представители, обладающие более чем 50 % голосов от общего числа голосов (ч. 3 ст. 45 ЖК РФ). Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросу выбора способа управления многоквартирным домом принимаются большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений в многоквартирном доме (ч. 1 ст. 46 ЖК РФ). Причём 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), а 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).

В соответствии с ч. 4 и ч. 6 ст. 161 ЖК РФ, ст. 18 ФЗ от 29.12.2004 N 189-ФЗ «О введении в действие ЖК РФ» орган местного самоуправления в установленном Правилами № 75 порядке проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации, если в течение года до дня проведения указанного конкурса собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано. Открытый конкурс проводится также в случае, если до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам открытого конкурса, не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано. При этом орган местного самоуправления не позднее чем за месяц до окончания срока действия указанного договора управления многоквартирным домом созывает собрание собственников помещений в этом доме для решения вопроса о выборе способа управления этим домом, если такое решение ранее не было принято.

В соответствии с п. 3 и п. 39 Правил № 75 конкурс проводится, если:

- 1) собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления этим домом,
- 2) принятое собственниками помещений в многоквартирном доме решение о выборе способа управления домом не реализовано;
- 3) до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам конкурса, не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано;

В случае если до дня проведения конкурса собственники помещений в многоквартирном доме выбрали способ управления многоквартирным домом и реализовали решение о выборе способа управления этим домом, конкурс не проводится. Отказ от проведения конкурса по иным основаниям не допускается.

Таким образом, именно на орган местного самоуправления возложена обязанность устанавливать юридический факт выбора собственниками помещений в многоквартирном доме способа управления этим домом и реализации принятого ими решения. Причём выяснить степень реализации собственниками помещений в многоквартирном доме своего права по выбору способа управления этим домом, а так же решить вопрос о проведении конкурса по отбору управляющей организации, орган местного самоуправления может не иначе, как путем созыва общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (дела № А60-31644/2007 и № А60-4202/2016).

Выбор собственниками помещений в многоквартирном доме способа управления многоквартирным домом согласно ч. 2 ст. 161 ЖК РФ ограничен тремя способами:

- 1) непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме, количество квартир в котором составляет не более чем тридцать;
- 2) управление товариществом собственников жилья либо жилищным (жилищным или жилищно-строительным) кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;
- 3) управление управляющей организацией.

Юридические лица, являющиеся некоммерческими организациями, могут создаваться в организационно-правовой форме товариществ собственников недвижимости, к которым относятся в том числе товарищества собственников жилья (пп. 4 п. 3 ст. 50 и п. 2 ст. 123.1 ГК РФ), под которым понимается добровольное объединение собственников недвижимого имущества (помещений в здании, в том числе в многоквартирном доме, или в нескольких зданиях, жилых домов, дачных домов, садоводческих, огороднических или дачных земельных участков и т.п.), созданное ими для совместного владения, пользования и в установленных законом пределах распоряжения имуществом (вещами), в силу закона находящимся в их общей собственности или в общем пользовании, а также для достижения иных целей, предусмотренных законами (п. 1 ст. 123.12 ГК РФ).

Товариществом собственников жилья в ч. 1 ст. 135 ЖК РФ признается вид товариществ собственников недвижимости, представляющий собой объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме либо в случаях, указанных в ч. 2 ст. 136 настоящего Кодекса, имуществом собственников помещений в нескольких многоквартирных домах

или имуществом собственников нескольких жилых домов, обеспечения владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме либо совместного использования имущества, находящегося в собственности собственников помещений в нескольких многоквартирных домах, или имущества, принадлежащего собственникам нескольких жилых домов, осуществления деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению такого имущества, предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся в соответствии с настоящим Кодексом помещениями в данных многоквартирных домах или данными жилыми домами, а также для осуществления иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирными домами либо на совместное использование имущества, принадлежащего собственникам помещений в нескольких многоквартирных домах, или имущества собственников нескольких жилых домов.

В соответствии с ч. 1.1 и ч. 5 ст. 136 ЖК РФ протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, на котором приняты решения о создании товарищества собственников жилья и об утверждении его устава, подписывается всеми собственниками помещений в многоквартирном доме, проголосовавшими за принятие таких решений. При государственной регистрации товарищества собственников жилья представляются протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, на котором приняты решения о создании товарищества и об утверждении его устава, и устав товарищества, а также сведения о лицах, проголосовавших на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме за создание товарищества собственников жилья, о принадлежащих этим лицам долях в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

Товарищество собственников жилья согласно п. 1 ч. 2 ст. 135 ЖК РФ может быть создано собственниками помещений в нескольких многоквартирных домах, если данные дома расположены на земельных участках, которые в соответствии с содержащимися в государственном кадастре недвижимости документами имеют общую границу и в пределах которых имеются сети инженерно-технического обеспечения, другие элементы инфраструктуры, которые предназначены для совместного использования собственниками помещений в данных домах. Перечень имущества, которое предназначено для совместного использования собственниками помещений в нескольких многоквартирных домах, определяется в соответствии с требованиями, установленными Правительством РФ. Решения о создании товарищества, об утверждении его устава, избрании правления товарищества, о наделении гражданина (в том числе собственника помещений в одном из данных домов) полномочием заявителя для обращения в органы, осуществляющие государственную регистрацию юридических лиц, и в случаях, предусмотренных уставом товарищества, также об избрании председателя правления товарищества принимаются на общих собраниях собственников помещений в каждом многоквартирном доме большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме. Особенности принятия и оформления указанных решений устанавливаются федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства (за исключением государственного технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства) и жилищно-коммунального хозяйства;

Согласно протоколу от 21.06.2016 № 1 общего собрания «собственников» помещений в МКД, расположенного по адресу: г. Екатеринбург, пер. Терновый, д. 8/2, количество помещений в данном МКД, в том числе жилых и нежилых, составляет 78. Общая полезная площадь помещений в МКД (жилых и нежилых) – 4 321,44 кв.м.

На собрании присутствовали «собственники помещений/представители «собственников» в количестве 47 человек, обладающие 2 526,90 голосов, что составляет 58,47% от общего числа голосов всех «собственников» помещений (лист регистрации прилагается). Кворум для проведения общего собрания «собственников» помещений в МКД имеется.

Общее собрание проводилось по инициативе ЗАО «ЛСР. Недвижимость-Урал» (ИНН 6672142550), которое является «собственником» следующих помещений в данном МКД: № <....>, № <....>, № <....>, № <....>, № <....>, № <....>.

На собрание были приглашены представители ЗАО «ЛСР. Недвижимость-Урал», действующие на основании доверенности от 20.06.2013 № 34.

На повестке дня собрания ставилось 10 вопросов, в том числе из которых:

№ 3. Выбор способа управления МКД – Товарищество собственников жилья, создание товарищества собственников недвижимости (далее – ТСН);

№ 4. Утверждение устава ТСН;

По третьему вопросу повестки дня выступил председатель собрания с предложением выбрать в качестве способа управления МКД товарищество собственников жилья (далее – ТСЖ), а также создать ТСН.

Выступающий представил присутствующим информацию о преимуществах ТСЖ и возможностях, которые дает самоорганизация собственников. Участники собрания были ознакомлены с основными положениями законодательства о правах и обязанностях ТСЖ, о членстве в ТСЖ, о правах и обязанностях члена ТСЖ, с требованиями законодательства относительно порядка создания и регистрации ТСН, и т.д.

В прениях по третьему вопросу повестки дня выступили собственники квартир № <....> и № <....>, а также представитель ЗАО «ЛСР. Недвижимость-Урал», и другие, все из которых поддержали выступающего о необходимости выбора ТСЖ в качестве способа управления МКД, а также создания ТСН. После обмена мнения состоялось голосование.

Результаты голосования которого следующие:

ЗА - 2 526, 90 голосов (100,0%);

ПРОТИВ - 0 голосов (0,00%);

ВОЗДЕРЖАЛИСЬ - 0 голосов (0,00%).

По результатам голосования общее собрание «собственников» помещений количеством голосов 100,0% от общего числа голосов «собственников» помещений, присутствующих на собрании, приняло решение о выборе ТСЖ в качестве способа управления МКД и создании ТСН.

По четвертому вопросу повестки дня с информацией выступил председатель собрания. Выступающий проинформировал присутствующих об основаниях для разработки Устава, напомнил, участникам собрания о том, что проект Устава был представлен «собственникам» ранее и у всех была возможность ознакомиться с ним, а также представить возражения и предложения по его изменению и дополнению. Выступающий предложил общему собранию принять (утвердить) Устав ТСН.

Результаты голосования следующие:

ЗА – 2 105,20 голосов (83,31%);

ПРОТИВ – 255,06 голосов (10,09%);

ВОЗДЕРЖАЛИСЬ – 166,64 голосов (6,59%).

По результатам голосования общее собрание «собственников» помещений количеством голосов 83,31% от общего числа «собственников» помещений, присутствующих на собрании, приняло решение об утверждении Устава ТСН.

К протоколу от 21.06.2016 № 1 прилагаются приложение № 1 «Решения, принятые 21.06.2016 на общем собрании «собственников»/дольщиков помещений/квартир в МКД, расположенном по адресу: г. Екатеринбург, пос. Мичуринский, пер. Терновый, д. 8/2, (строительный адрес: г. Екатеринбург, Верх-Исетский р-н, пос. Мичуринский, в границах улиц Ландау-Екатерининская-Вавилова, д. 31 А, д. 31 Б, д. 31 В)»

Министерством строительства и развития инфраструктуры Свердловской области выданы ЗАО «ЛСР.Недвижимость-Урал» три разрешения от 30.06.2016 № RU 66302000-4933-2015, № RU 66302000-4934-2015, № RU 66302000-4936-2015 на ввод в эксплуатацию трех МКД по адресу: г. Екатеринбург, пос. Мичуринский, пер. Терновый, д. 8, корп. 2 (литер 31 А, литер 31 Б, литер 31 В), а согласно протоколу от 21.06.2016 № 1 ТСЖ создается одно на три дома, под одним управлением данными МКД ТСН «Терновый 8/2».

Также Комиссией Свердловского УФАС России отмечает, что протокол № 1 общего собрания якобы собственников помещений в МКД датирован 21.06.2016, тогда как разрешения на ввод в эксплуатацию этих МКД - 30.06.2016.

Жилым помещением в ч. 2 ст. 15 ЖК РФ признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства (далее - требования)). В свою очередь, разрешение на ввод объекта в эксплуатацию согласно ч. 1 ст. 55 Градостроительному кодексу РФ представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка или в случае строительства, реконструкции линейного объекта проекту планировки территории и проекту межевания территории, а также проектной документации.

Таким образом, создание товарищества собственников жилья и выбор его в качестве способа управления МКД до ввода этого МКД в эксплуатацию заведомо невозможен.

Помимо этого, право собственности 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 (п. 1 ст. 131 ГК РФ). Право собственности на 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 ГК РФ). Право собственности на жилые помещения подлежит государственной регистрации в силу ст. 18 ЖК РФ.

В соответствии с п. 2 ст. 23 ФЗ от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее - Закон № 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.

На момент рассмотрения жалобы (23.08.2016), на сайте Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (www.gosreestr.ru) во вкладке «Сервисы», в разделе «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online», отсутствуют сведения о государственной регистрации права собственности на помещения в МКД, находящегося по адресу: г. Екатеринбург, пос. Мичуринский, пер. Терновый, д. 8, корп. 2.

Таким образом, протокол от 21.06.2016 № 1 заведомо сфальсифицирован в части указания на то, что в голосовании принимали участие собственники помещений, которым и только которым принадлежит право общей долевой собственности на общее имущество и пропорциональное ему имущество голосов.

Основанием для отказа от проведения конкурса согласно п. 39 Правил № 75 является не только факт выбора способа управления этим домом, но и факт реализации принятого решения.

В соответствии с п. 15 и п. 13 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов (утв. Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354) товарищество, если собственниками помещений в многоквартирном доме в качестве способа управления многоквартирным домом выбрано управление товариществом, приступает к предоставлению коммунальных услуг потребителям в многоквартирном доме с даты его государственной регистрации, но не ранее даты начала поставки коммунального ресурса по договору о приобретении коммунального ресурса, заключенному товариществом с ресурсоснабжающей организацией. Товарищество прекращает предоставление коммунальных услуг с даты его ликвидации или с даты начала предоставления коммунальных услуг управляющей организацией, с которой органом управления товарищества заключен договор управления многоквартирным домом. Предоставление коммунальных услуг обеспечивается посредством заключения с ресурсоснабжающими организациями договоров о приобретении коммунальных ресурсов в целях использования таких ресурсов при предоставлении коммунальных услуг потребителям.

Документами, подтверждающими наличие у товарищества обязанности предоставлять соответствующую коммунальную услугу, согласно пп. «б» п. 7 Правил, обязательных при заключении управляющей организацией или товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом договоров с ресурсоснабжающими организациями (утв. Постановлением Правительства РФ от 14.02.2012 № 124, далее – Правила № 124) являются:

- протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, в котором создано товарищество, в которых зафиксировано (отражено) решение о выборе в качестве способа управления многоквартирным домом управление товариществом;

- устав товарищества.

Согласно п. 9 Правил № 124 в случае обращения в ресурсоснабжающую организацию 2 и более лиц с заявками (офертами) в отношении одного и того же многоквартирного дома либо представления в ресурсоснабжающую организацию заявок (оферт) в период действия ранее заключенного договора ресурсоснабжения в отношении одного и того же многоквартирного дома ресурсоснабжающая организация приостанавливает рассмотрение таких заявок (оферт) до установления в порядке, предусмотренном законодательством РФ,

правомочий на заключение договора ресурсоснабжения лиц, обратившихся с заявками (офертами), в том числе путем проведения проверок соблюдения требований законодательства РФ к созданию и деятельности юридических лиц и деятельности индивидуальных предпринимателей, осуществляющих управление многоквартирными домами, которые проводятся в установленном порядке органом исполнительной власти субъекта РФ, осуществляющим государственный жилищный надзор, или до принятия судом решения (в случае рассмотрения судом вопроса о законности создания и деятельности юридических лиц или индивидуальных предпринимателей, осуществляющих управление многоквартирными домами).

В свою очередь, порядок осуществления государственного жилищного надзора установлен п. 5 Положения о государственном жилищном надзоре (утв. Постановлением Правительства РФ от 11.06.2013 № 493) и включает порядок взаимодействия органа государственного жилищного надзора с органами муниципального жилищного контроля и органами местного самоуправления, осуществляющими полномочия, установленные ч. 1.1 ст. 165 ЖК РФ, в том числе по созыву собрания собственников помещений для решения вопросов о расторжении договора с управляющей организацией и о выборе новой управляющей организации или об изменении способа управления данным домом.

Вместе с тем, организатор торгов проигнорировал иную возможность взаимодействия с органом государственного жилищного надзора.

Более того, исходя из имеющихся документов, проектных деклараций на сайте застройщика, строительство МКД, расположенных по адресу: г. Екатеринбург, пос. Мичуринский, пер. Терновый, д. 8, корп. 2 осуществлялось в соответствии с ФЗ 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 РФ» (далее – Закон № 214-ФЗ).

Застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного договором срока передачи объекта долевого строительства или в случае, если договором предусмотрен срок начала передачи и принятия объекта долевого строительства, не менее чем за 14 рабочих дней до наступления срока начала передачи и принятия обязан направить участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости в соответствии с договором и о готовности объекта долевого строительства к передаче. При этом срок начала передачи и принятия объекта долевого строительства не может быть установлен ранее чем за 14 дней и позднее чем за 1 месяц до установленного договором срока передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства. 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 (ч. 4 и ч. 2 ст. 8 Закона № 214-ФЗ).

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 (ч. 14 ст. 161, ч. 7.2 ст. 155, ч. 1.1 и п. 3 ч. 5 ст. 162 ЖК РФ).

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 10 рабочих дней после получения такого разрешения (ч. 3 ст. 16 Закона № 214-ФЗ).

Орган местного самоуправления в 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. Орган местного самоуправления в течение 10 дней со дня проведения открытого конкурса 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. Указанные лица обязаны заключить договор управления данным домом с управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса (ч. 13 ст. 161 ЖК РФ).

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 (ч. 3 ст. 13 Закона № 122-ФЗ).

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 (ч. 13 ст. 161 ЖК РФ).

Таким образом, обязанность заключить договор управления многоквартирным домом с управляющей организацией, отобранной органом местного самоуправления по результатам открытого конкурса, возлагается лишь на лиц, принявших от застройщика помещения в данном доме (указанных в п. 6 ч. 2 ст. 153 ЖК РФ), которым предоставлено достаточно времени (более 3-х месяцев) для перехода в категорию собственников путем осуществления государственной регистрации своих прав и последующего активного выбора способа управления многоквартирным домом, либо пассивного согласия с выбранной органом местного самоуправления управляющей организацией.

Кроме того, физические лица, обладающие правом собственности на имущество, расположенное в пределах муниципального образования, в том числе жилое помещение (квартира, комната), согласно ст. 400 и ч. 1 ст. 401 НК РФ признаются налогоплательщиками налога на имущество физических лиц, отнесенного п. 2 ст. 15 НК РФ к местным налогам. Организации, имеющие недвижимое имущество, в том числе жилые дома и жилые помещения, учитываемые либо нет на балансе в качестве объектов основных средств, согласно ч. 1 ст. 373, ч. 1 ст. 374, п. 4 ч. 1 ст. 378.2 НК РФ признаются налогоплательщиками налога на имущество организаций, отнесенного п. 1 ст. 14 НК РФ к региональным налогам.

При этом каждый в силу ст. 57 Конституции РФ и ст. 23 НК РФ обязан платить законно установленные налоги, а в ч. 4 ст. 85 НК РФ установлена обязанность органов, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, сообщать сведения о расположенном на подведомственной им территории недвижимом имуществе, зарегистрированных в этих органах (правах и сделках, зарегистрированных в этих органах), и об их владельцах в налоговые органы по месту своего нахождения в течение 10 дней со дня соответствующей регистрации, а также ежегодно до 15 февраля представлять указанные сведения по состоянию на 1 января текущего года.

Таким образом, распространение норм жилищного законодательства, регулирующих полномочия собственников помещений, на лиц, принявших по передаточному акту от застройщика помещения в многоквартирном доме, представляется протворечащим ч. 1 ст. 19 и ст. 57 Конституции РФ.

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.

На основании вышеизложенного, руководствуясь ч. 2 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

1. Жалобу ООО «Уральская жилищная компания» признать обоснованной.
2. Признать организатора торгов в лице Администрации Верх-Исетского 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 отказе от проведения конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными по адресу: г. Екатеринбург, пос. Мичуринский, пер. Терновский, д. 8, корп. 2 (литер 31 А, литер 31 Б, литер 31 В), (извещение № 250716/4096259/01 на сайте www.torgi.gov.ru), в условиях отсутствия допустимых и достоверных доказательств факта выбора способа управления данными МКД, расположенными по адресу: г. Екатеринбург, пос. Мичуринский, пер. Терновский, д. 8, корп. 2 (литер 31 А, литер 31 Б, литер 31 В), и его реализации.
3. Выдать организатору торгов предписание о совершении действий, направленных на обеспечение конкуренции.

Председатель комиссии <....>

Члены комиссии: <....>

<....>

<....>

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