



УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ АНТИМОНОПОЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ПО СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ

РЕШЕНИЕ по жалобе № 130/18.1-2016

11 октября 2016 г.

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 ред. Приказа от 23.08.2016 № 288) в составе:

председатель Комиссии: <.....> – начальник отдела контроля органов власти;

члены Комиссии: <.....> – специалист 1 разряда юридического отдела;
<.....> – главный специалист-эксперт отдела контроля органов власти,

при участии:

организатор торгов – Администрация Ленинского района города Екатеринбурга (далее – Администрация), представители: <....> (дов. от 07.10.2016 № 38/05/65/19-49), <.....> (дов. от 07.10.2016 № 39/05/65\19-49);

заявитель:

- ООО «Уральская жилищная компания» (ОГРН 1146678015087, далее – ООО «УЖК»), представители: <.....> (дов. б/н от 01.03.2016);

заинтересованное лицо:

- ООО «Управляющая жилищная компания «Адом» (ОГРН 1056604120902, далее ООО УЖК «Адом»), представители: <.....> (дов. б/№ от 08.02.2016), Варов В.Е. (дов. б/№ от 20.05.2016);

- ООО «Управляющая компания «Надежные решения» (ИНН 6685085998, далее – ООО «УК «Надежные решения»), представитель <.....> (дов. б/н от 01.10.2016);

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 «УЖК»), на действия (бездействие) организатора торгов в лице Администрации, совершенные при организации и проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по адресу: ул. Фурманова, 124, г. Екатеринбурга (извещение от 300816/10789194/01 на сайте www.torgi.gov.ru) лот № 1,

УСТАНОВИЛА:

Информация о принятой к рассмотрению жалобе (вх. № 01 - 15795 от 04.10.2016) 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. № 12759 от 05.10.2016).

Рассмотрение жалобы назначено на 11 час. 00 мин. 11.10.2016.

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.

О проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом № 124 по ул. Фурманова в г. Екатеринбурге (далее – Конкурс) объявлено на официальном сайте торгов в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (<http://torgi.gov.ru>). 30.08.2016 (извещение № 300816/10789194/01), при этом датой конкурса определено 07.10.2016.

Жалоба ООО «УЖК» поступила в антимонопольный орган 04.10.2016, 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 30.08.2016 подало заявку на участие в Конкурсе с приложением всех требуемых документов. Однако, 30.09.2016 организатор торгов принял решение об отмене конкурса, руководствуясь п. 39 Правил № 75 (распоряжение № 513/46/65 от 30.09.2016).

Как указывает заявитель, основанием для отмены конкурса послужил представленный в Администрацию протокол внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме ул. Фурманова, 124, г. Екатеринбурга.

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 не проведения органами местного самоуправления конкурсов по отбору управляющих организаций, где указывается: «в случае не заключения 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 не заключении 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».

Возражая доводам заявителей, организатор торгов в объяснениях (вх. № 01-16240 от 11.10.2016) сообщил, что считает обоснованным решение об отказе в проведении конкурсных процедур по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по адресу: ул. Фурманова, 124.

Рассматриваемый конкурс был объявлен в соответствии с Распоряжением главы Администрации Ленинского района от 23.08.2016 № 437/46/65.

Конверты с заявками на участие в конкурсе представлены:

ООО «УЖК» 30.08.2016;

ООО «Уральский центр коммунального сервиса» 31.08.2016;

ООО «УК «ЕкаДом» 01.09.2016;

ООО «УК «Уральский дом» 13.09.2016;

ООО «УЖК «Адом» 30.09.2016.

ООО УК «Надежные решения» предоставило в Администрацию Ленинского района 29.09.2016 письмо с приложением протокола общего собрания собственников помещений от 26.09.2016 № 1 в многоквартирном доме по адресу: ул. Фурманова, 124, г. Екатеринбург и договора управления многоквартирным домом от 27.09.2016.

В связи с чем, Распоряжением главы Администрации Ленинского района от 30.09.2016 № 513/46/65 «Об отказе в проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Екатеринбург, ул. Фурманова, 124».

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

ООО «УК «Надежные решения» письмом № 7 от 29.09.2016 сообщило Администрации Ленинского района о том, что в рамках договора № 1 от 08.08.2016 с ООО «Рентор» - застройщиком объекта «Жилой комплекс Монте Кристо» по адресу: г. Екатеринбург, ул. Фурманова, 124, ООО «УК «Надежные решения» осуществляет управление вышеуказанным многоквартирным домом на период до выбора собственниками способа управления и управляющей организации.

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 организации.

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 05.08.2016 выдано разрешение № RU66302000-3964-2016 на ввод в эксплуатацию объекта: «многоэтажного двухсекционного жилого дома с помещениями ТСЖ, встроенно-пристроенными нежилыми помещениями общего назначения и подземным паркингом (№№ 1,1а, 1б по ПЗУ), расположенного по адресу: г. Екатеринбург, ул. Фурманова, 124.

Указанное событие послужило поводом для издания Администрацией Ленинского района города Екатеринбурга Распоряжения от 23.08.2016 № 437/46/65 «О проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по адресу: г. Екатеринбург, ул. Фурманова, 124» (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 № RU66302000-3964-2016, объект капитального строительства включает 162 квартиры (S – 22048,2 кв.м.), 14 нежилых помещений (S – 2540,8 кв.м.), не входящих в состав общего имущества, а также помещения общего пользования, входящие в состав общего имущества многоквартирного дома (S – 3145,8 кв.м.).

О Конкурсе было объявлено на официальном сайте торгов в сети «Интернет» 30.08.2016 (извещение № 300816/10789194/01).

Срок для подачи заявок устанавливался с 30.08.2016 по 30.09.2016. Вскрытие конвертов с заявками назначено на 30.09.2016, рассмотрение заявок и проведение конкурса – на 07.10.2016.

Как следует из представленных организатором торгов документов и никем из лиц, участвующих в рассмотрении жалобы не оспаривается, для участия в Конкурсе было подано пять заявок. Все заявки были приняты и зарегистрированы.

Между тем, 29.09.2016 в Администрацию от ООО УК «Надежные решения» поступило письмо (вх. № 524/001/65), в котором сообщалось, что общество направляет протокол № 1 общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: Свердловская область, ул. Фурманова, 124 в форме очно-заочного голосования. В качестве управляющей организации выбрана ООО УК «Надежные решения» (ИНН 6685085998), лицензия на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами № 563 от 16.07.2015.

Согласно копии Протокола общего собрания собственников помещений многоквартирного дома № 124 по ул. Фурманова, г. Екатеринбург от 26.09.2016 (далее – Протокол общего собрания), собрание проводилось по инициативе собственника жилых (нежилых) помещений ООО «ВМВ» №№65/1В, 35/3Б в форме очно-заочного голосования, т.к. созванное 14.09.2016 общее собрание собственников в очной форме кворума не имело.

В Протоколе общего собрания собственников помещений многоквартирного дома № 124 по ул. Фурманова, г. Екатеринбург от 26.09.2016 отмечено, что по вопросу № 3 повестки дня собрания – выбор способа управления многоквартирным домом – «управляющая организация» проголосовало:

за - 9595,2 голоса, что составляет 96,92% от общего числа голосов, принявших участие в данном собрании;

Против- 266,8 голосов, что составляет 2,69% от общего числа голосов, принявших участие в данном собрании;

Воздержались – 38,1 голосов, что составляет 0,39 % от общего числа голосов, принявших участие в данном собрании.

По четвертому вопросу повестки дня собрания – выбор управляющей организации: ООО Управляющая компания «Надежные решения» голоса распределились следующим образом:

за - 9668,9 голосов, что составляет 97,66% от общего числа голосов, принявших участие в данном собрании;

против – 192,7 голосов, что составляет 1,95% от общего числа голосов, принявших участие в данном собрании;

воздержались – 38,5 голосов, что составляет 0,39% от общего числа голосов, принявших участие в данном собрании.

Согласно представленному Комиссии реестру собственников помещений по состоянию на 26.09.2016, в их число входили не только граждане, но и юридические лица: ООО «Лизинговый центр», ООО «ФинСтрой - компани», ООО «Техносервис», ООО УК «Надежные решения», ООО УК «А-Девелопмент», ООО «Третья столица», ООО «Фонд межрегиональных программ 2020», ООО «Компания сервисного обслуживания», ООО «Рентор», ООО «ВМВ», ООО СК «Гранит-Урал».

После получения информации ООО УК «Надежные решения» Администрация отказалась от проведения Конкурса, издав Распоряжение от 30.09.2016 № 513/46/65 «Об отказе в проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Екатеринбург, ул.

Фурманова, 124», о чем лица, подавшие заявки, были уведомлены в тот же день посредством «электронной почты».

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 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. 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).

Администрацией г. Екатеринбурга Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № № RU66302000-3964-2016 выдано 05.08.2016, Администрация Ленинского района г. Екатеринбурга Распоряжением от 23.08.2016 № 437/46/65 распорядилась о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации многоквартирным домом по адресу: г. Екатеринбург, ул. Фурманова, 124.

ООО «УК «Надежные решения» письмом № 7 от 29.09.2016 сообщило Администрации Ленинского района о том, что в рамках договора № 1 от 08.08.2016 с ООО «Рентор» - застройщиком объекта «Жилой комплекс Монте Кристо» по адресу: г. Екатеринбург, ул. Фурманова, 124, ООО «УК «Надежные решения» осуществляет управление вышеуказанным многоквартирным домом на период до выбора собственниками способа управления и управляющей организации.

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).

Министерство строительства и жилищно – коммунального хозяйства Российской Федерации письмом от 30.09.2016 № 34349-ОГ/04 информирует, что в соответствии со ст. 223 ГК РФ право собственности у приобретателя вещи по договору возникает с момента её передачи, а в случаях, когда отчуждение имущества подлежит государственной регистрации, право собственности у приобретателя возникает с момента такой регистрации, если иное не установлено законом.

Право на участие в общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме возникает у лиц с момента возникновения права собственности на жилое помещение.

Согласно ч. 14 ст.161 ЖК РФ управление таким многоквартирным домом осуществляется управляющей организацией, с которой застройщиком заключен договор управления многоквартирным домом не позднее чем пять дней со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

В соответствии с ч. 13 ст.161 ЖК РФ открытый конкурс по отбору управляющей организации проводится органом местного самоуправления в течение сорока дней со дня выдачи разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

По мере регистрации права собственности на жилое помещение, собственники помещений вправе самостоятельно на своем общем собрании. Проведенном в порядке, установленном ЖК РФ, выбрать способ управления многоквартирным домом и принять решение по вопросам, находящимся в компетенции общего собрания собственников.

Кроме того, Комиссия отмечает, что протокол общего собрания собственников составлен от 26.09.2016, при том, что согласно Объявления о проведении общего собрания членов собственников помещений многоквартирного дома по адресу: г. Екатеринбург, ул. Фурманова, 124 установлено, что собрание в форме совместного присутствия (очное голосование 14.09.2016 в 19.00 часов в форме заочного голосования (решение собственников помещений) по вопросам повестки дня собрания с 14.09.2016 по 01.10.2016. Таким образом, итоги по заочному голосованию не могли быть подведены ранее, чем 01.10.2016.

Поскольку у лиц, принявших от застройщика после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, обязанность участвовать в общих собраниях и устанавливать плату за жилое помещение (п. 6 ч. 2 ст. 153 ЖК РФ), постольку решение о выборе ими способа управления не является предусмотренным п. 39 Правил № 75, т.е. основанием для отказа Администрации от проведения конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом.

Согласно ч. 1 ст. 47 ЖК РФ в случае, если при проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме путем совместного присутствия собственников помещений в данном доме для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование, такое общее собрание не имело указанного в части 3 статьи 45 настоящего Кодекса кворума, в дальнейшем решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме с такой же повесткой могут быть приняты путем проведения заочного голосования (опросным путем) (передачи в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование).

Принявшими участие в общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, проводимом в форме заочного голосования (опросным путем), считаются собственники помещений в данном доме, решения которых получены до даты окончания их приема (ч. 2 ст.47 ЖК РФ).

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме может быть проведено посредством очно-заочного голосования, предусматривающего возможность очного обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование, а также возможность передачи решений собственников в установленный срок в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (ч. 3 ст. 47 ЖК 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.

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.

Принимая во внимание, что между ООО «УК «Надежные решения» и лицами, названными «собственниками жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме» 27.09.2016 заключен Договор управления многоквартирным домом (приложение № 1 к договору состоит из 16 собственников), Комиссия считает нецелесообразным выдачу предписания.

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

РЕШИЛА:

1. Жалобу ООО «Уральская жилищная компания» признать обоснованной.
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 по адресу: г. Екатеринбург, ул. Фурманова, 124 (извещение № 300816/10789194/01 на сайте <http://torgi.gov.ru>).
3. Предписание не выдавать.

Председатель Комиссии

<.....>

члены Комиссии:

<.....>

<.....>

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