

РЕШЕНИЕ

Резолютивная часть решения оглашена 12.10.2017

Решение в полном объеме изготовлено 17.10.2017 г. Белгород

Комиссия Белгородского УФАС России по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном ст.18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Комиссия), в составе:

при участии представителя МКУ «Городской жилищный фонд» <> (доверенность в материалах дела), при участии директора ООО «Управляющая компания «СИРИУС» <> и представителя ООО «Управляющая компания «СИРИУС» <> (доверенность в материалах дела),

рассмотрев материалы дела №397-17-И по жалобе ООО «Управляющая компания «СИРИУС» на действия организатора торгов МКУ «Городской жилищный фонд» при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (извещение №210817/2760808/01),

УСТАНОВИЛА:

В Белгородское УФАС России поступила жалоба ООО «Управляющая компания «СИРИУС» на неправомерные действия МКУ «Городской жилищный фонд» (далее - организатор торгов) по организации и проведению открытых конкурсов по отбору управляющих организаций для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г.Белгород, ул.Вокзальная, 26 А, ул.Вокзальная, 26 А, строение 1 (извещение №210817/2760808/01).

Заявитель сообщает, что 21.08.2017 на сайте www.torgi.gov.ru было опубликовано извещение №210817/2760808/01 о проведении МКУ «Городской жилищный фонд» конкурса на право управления многоквартирным домом по адресу г.Белгород, ул.Вокзальная, 26 А.

Решением от 06.09.2017 МКУ «Городской жилищный фонд» в конкурсную документацию по извещению №210817/2760808/01 внесены изменения в характеристики объекта конкурса (изменено количество квартир, площадь жилых и нежилых помещений и т.д.).

Как указывает заявитель, внесение изменений в характеристики объекта конкурса привело к разделению одного многоквартирного дома, расположенного по адресу: г.Белгород, ул.Вокзальная, 26 А, ул.Вокзальная, 26 А, строение 1, имеющего общие нежилые помещения, расположенные в подземных этажах, общие инженерные коммуникации на два строения с адресами г.Белгород, ул.Вокзальная, д.26 А и г.Белгород, ул.Вокзальная, д.26 А, строение 1.

Позднее, 14.09.2017 на сайте www.torgi.gov.ru было опубликовано извещение №130917/2760808/01 лотом №2 по которому является право управления многоквартирным домом по адресу г.Белгород, ул.Вокзальная, д.26 А, строение 1.

Таким образом, Заявитель указывает, что информация о проведении конкурса размещена на официальном сайте www.torgi.gov.ru ненадлежащим образом, что влияет на возможность подачи заявки на участие. Считает, что организатором торгов принято неправомерное решение о разделении единого многоквартирного дома на два строения и проведение двух отдельных конкурсов по отбору управляющей организации на обслуживание одного многоквартирного дома и, следовательно, неправомерно внесены изменения в характеристики объекта проводимого конкурса по отбору управляющей организации. Одновременно сообщает, что собственники жилых помещений не были уведомлены о дате проведения конкурса; при проведении конкурса не учтено реализованное собственниками помещений решение о выборе управляющей организации и заключенные договора; при расчете размера платы за содержание жилого помещения не учтены конструктивные особенности многоквартирного дома и состава инженерно-технического оборудования.

Присутствующий на заседании комиссии представитель заявителя доводы, изложенные в жалобе поддержал, пояснил следующее. Два строения одного многоквартирного дома расположенного по адресу: г.Белгород, ул.Вокзальная, 26А, ул.Вокзальная, 26А, строение 1 были введены в эксплуатацию одновременно, имеют общие нежилые помещения, расположенные в подземных этажах, общие инженерные коммуникации. Считает, что многоквартирный жилой дом расположенный по адресу: г.Белгород, ул.Вокзальная, 26А, ул.Вокзальная, 26А, строение 1, является одним целым объектом строительства и им должна управлять одна организация, а МКУ «Городской жилищный фонд» в нарушение ст.161 Жилищного Кодекса РФ проводит два конкурса по выбору управляющей компании на один многоквартирный дом.

МКУ «Городской жилищный фонд» с доводами жалобы не согласно, представило возражение, из которого следует, что согласно конкурсной документации дата начала подачи заявок на участие в конкурсе 22.08.2017. Заявка ООО УК «СИРИУС» подана 22.08.2017 и зарегистрирована в журнале регистрации заявок на участие в открытом конкурсе под №201. Следовательно, информация о проведении открытого конкурса размещена надлежащим образом и доступна для общего обозрения со дня размещения извещения на официальном сайте.

Обязанность по уведомлению собственников помещений в многоквартирном доме о дате проведения конкурса организатором торгов исполнена в полном объеме. Уведомления о проведении открытого конкурса размещены 22.08.2017 на досках объявлений у каждого подъезда многоквартирного дома, расположенного по адресу г. Белгород, ул. Вокзальная, д. 26 А.

Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения с учётом вывоза ТБО, указанный в конкурсной документации составляет 24,08 руб. Согласно протоколу общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме от 23.09.2017 №1 размер платы за содержание и ремонт жилого помещения с учётом вывоза ТБО так же утверждён в размере 24,08 руб. Таким образом, размер платы согласно конкурсной документации МКУ «Городской жилищный фонд» и принятый общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме совпадает.

Документы, подтверждающие выбор способа управления многоквартирным домом и его реализацию заявителем представлены в МКУ «Городской жилищный фонд» 26.09.2017 года, за шесть рабочих часов до начала проведения открытого конкурса. Согласно представленного протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме №1 от 23.09.2017, собственниками принято решение о выборе способа управления двумя домами, как единым многоквартирным домом по адресу: г.Белгород, ул.Вокзальная, 26 А, ул.Вокзальная, 26 А строение 1. Однако, МКУ «Городской жилищный фонд» конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по адресу: г.Белгород, ул.Вокзальная, 26 А, ул.Вокзальная, 26 А строение 1 не проводился. Таким образом, оснований для отмены конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по адресу: г.Белгород, ул.Вокзальная, 26А у организатора торгов не имелось.

Присутствующий на рассмотрении представитель МКУ «Городской жилищный фонд» доводы, изложенные в возражении поддержала. Пояснила, что многоквартирный дом по адресу: г.Белгород, ул.Вокзальная, 26А, ул.Вокзальная, 26А, строение 1 имеет два отдельно стоящих здания (дома). Между двумя домами имеется проезд для машин, нумерация квартир в каждом из домов раздельная. Указанное позволяет сделать вывод о том, что многоквартирный дом состоит из двух отдельно стоящих зданий. Сообщила, что вводы МКУ «Городской жилищный фонд» находят свое подтверждение в представленной управлением архитектуры и строительства администрации города Белгорода информации, согласно которой по адресу г.Белгород, ул.Вокзальная, д.26 А, ул.Вокзальная, д.26 А, строение 1, возведены два обособленных многоквартирных дома, с присвоением адреса: г.Белгород, ул.Вокзальная, д.26 А и г.Белгород, ул.Вокзальная, д.26 А, строение 1. На основании изложенного, МКУ «Городской жилищный фонд» было принято решение о внесении изменений в конкурсную документацию.

МКУ «Городской жилищный фонд» считает, что конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по адресу: г.Белгород, ул.Вокзальная, д.26 А проведен с соблюдением норм действующего законодательства, а доводы, представленные ООО УК «СИРИУС» не соответствуют действительности. Сообщила, что проведение конкурса по извещению №210817/2760808/01 завершено, с победителем конкурса 27.09.2017 заключен договор на обслуживание многоквартирного жилого дома по адресу г.Белгород, ул.Вокзальная, д.26 А.

Рассмотрев материалы настоящего дела, Комиссия приходит к следующим выводам.

Разрешением на ввод объекта в эксплуатацию от 24.07.2017 №РУ31-301000-057-2017, выданного департаментом строительства и архитектуры города Белгорода, объектом, вводимым в эксплуатацию является жилой дом с нежилыми помещениями и подземной автостоянкой состоящий из блок-секций 1, 2 (адрес Вокзальная, 26 А) и блок-секции 3 (адрес Вокзальная, 26 А, стр.1), расположенный по адресу: г.Белгород, ул.Вокзальная, д.26 А, ул.Вокзальная, д.26 А стр.1. Количество зданий, сооружений 2.

Согласно п.13 ст.161 Жилищного Кодекса РФ в течение двадцати дней со дня выдачи 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.

На официальном сайте Российской Федерации www.torgi.gov.ru 21.08.2017, размещено извещение №210817/2760808/01 о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенном по адресу: г.Белгород, ул.Вокзальная, 26 А.

Организатор торгов - МКУ «Городской жилищный фонд».

Предмет конкурса: право заключения договора управления многоквартирным домом по адресу: г.Белгород, ул.Вокзальная, 26 А.

В соответствии с конкурсной документацией характеристики объекта конкурса:

№п/п	Адрес	Год постройки	этажность	Кол-во квартир	Площадь МКД	Площадь жилых помещений	Площадь нежилых помещений	Площадь помещений общего пользования	Площадь земельного участка
	Вокзальная д.26 А	2017	20	237	19 820,8	13 184,9	2746,6	2968,00	-

Решением №1 от 06.09.2017 МКУ «Городской жилищный фонд» в характеристики объекта конкурса (извещение №210817/2760808/01) внесены следующие изменения:

№п/п	Адрес	Год постройки	этажность	Кол-во квартир	Площадь МКД	Площадь жилых помещений	Площадь нежилых помещений	Площадь помещений общего пользования	Площадь земельного участка
	Вокзальная д.26 А	2017	20	174	15 717,7	11032,4	1665,5	2218,0	-

Таким образом, согласно извещению №210817/2760808/01, МКУ «Городской жилищный фонд» проводится конкурс на право заключения договора управления на часть многоквартирного дома (г.Белгород, ул.Вокзальная, 26 А).

- с тем, согласно извещению №130917/2760808/01, МКУ «Городской жилищный фонд» объявлен конкурс на право заключения договора управления на вторую часть многоквартирного дома (г.Белгород, ул.Вокзальная, 26 А, строение 1).

Таким образом, организатор торгов, путем внесения изменений в характеристики объекта конкурса фактически разделил один многоквартирный дом, расположенный по адресу: г.Белгород, ул.Вокзальная, д.26 А, ул.Вокзальная, д.26 А, строение 1 на два здания (дома) с отдельными адресами. г.Белгород, ул.Вокзальная, д.26 А, и г.Белгород, ул.Вокзальная, д.26 А, строение 1 и принял решение о проведении двух конкурсов по выбору управляющей компании на один многоквартирный дом.

В тоже время, согласно разрешения на ввод объекта в эксплуатацию от 24.07.2017 №РУ31-301000-057-2017, выданного департаментом строительства и архитектуры города Белгорода, объектом, вводимым в эксплуатацию является жилой дом с нежилыми помещениями и подземной автостоянкой состоящий из блок-секций 1, 2 (адрес Вокзальная, 26 А) и блок-секции 3 (адрес Вокзальная, 26 А, строение 1), расположенный по адресу: г.Белгород, ул.Вокзальная, д.26 А, ул.Вокзальная, д.26 А строение 1. Количество зданий, сооружений 2.

Согласно ч.9 ст.161 Жилищного кодекса РФ многоквартирный дом может управляться только одной управляющей организацией. Это объясняется тем, что многоквартирный дом является единым сложным объектом недвижимости, а управление многоквартирным домом как единым объектом не может осуществляться несколькими управляющими организациями одновременно.

Из пояснений представителя МКУ «Городской жилищный фонд» следует, что при внесении изменений в характеристики объекта конкурса учреждение руководствовалось справкой управления архитектуры и градостроительства администрации города Белгорода, согласно которой по адресу г.Белгород, ул.Вокзальная, д.26 А, ул.Вокзальная, д.26 А, строение 1, возведены два обособленных многоквартирных дома, с присвоением адреса: г.Белгород, ул.Вокзальная, д.26 А и г.Белгород, ул.Вокзальная, д.26 А, строение 1.

Однако, справка, представленная на обозрение Комиссии и на которую ссылается МКУ «Городской жилищный фонд» датирована 11 октября 2017 года (исх.№43/5067).

Таким образом, МКУ «Городской жилищный фонд» на момент принятия решения о внесении изменений в конкурсную документацию не имело правовых оснований для разделения многоквартирного дома на части и проведения двух конкурсов по выбору управляющих компаний.

На основании изложенного, Комиссия приходит к выводу, что действия МКУ «Городской жилищный фонд» по проведению конкурса по отбору управляющей организации на часть многоквартирного дома, расположенного по адресу: г.Белгород, ул.Вокзальная, д.26 А, ул.Вокзальная, д.26 А строение 1 являются неправомерными.

В тоже время, Комиссия считает, что установление в действиях МКУ «Городской жилищный фонд» иных нарушений при организации и проведении конкурса не имеет правового смысла, поскольку установлено, что проведение конкурса в отношении части многоквартирного жилого дома является неправомерным и действия организатора торгов при проведении такого конкурса не должны иметь правовых последствий.

Учитывая изложенное, руководствуясь ст.18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

РЕШИЛА:

- 1) Признать жалобу ООО «Управляющая компания Сириус» обоснованной.
- 2) Предписание об устранении нарушения не выдавать, так как на момент вынесения решения с победителем конкурса заключен договор.

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

Председатель Комиссии:

Члены Комиссии: