

РЕШЕНИЕ

Резолютивная часть решения оглашена 8 июля 2015 г.
Новосибирск

г.

Решение в полном объеме изготовлено 17 июля 2015г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области (Новосибирское УФАС России) по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе "...",

рассмотрев дело № 27, возбужденное 11.06.2015г. по признакам нарушения Администрацией Октябрьского района г. Новосибирска (630102, г. Новосибирск, ул. Сакко и Ванцетти, 33) части 1 статьи 15 Федерального закона № 135-ФЗ «О защите конкуренции», в присутствии представителя Администрации Октябрьского района г. Новосибирска «...», Директора Управляющей компании «Достойное жилье» «...», в отсутствие представителя заявителя, надлежащим образом уведомленного о времени и месте рассмотрения дела,

УСТАНОВИЛА:

В Новосибирское УФАС России обращение (вх. № 2240э от 18.03.2015г.) собственников жилья многоквартирного дома по ул. Военная, 16, в котором указывается на наличие признаков нарушения антимонопольного законодательства в действиях Администрации Октябрьского района г. Новосибирска.

Заявитель сообщает следующее.

Согласно ст. 161 (п. 13,14) Жилищного кодекса Российской Федерации выбор способа управления многоквартирным домом должен проходить на открытой конкурсной основе, которая должна быть проведена органом местного самоуправления г. Новосибирска в порядке, установленном Правительством РФ.

Дом, построенный застройщиком ЗАО НЖС-2 в Новосибирске, обслуживает ООО УК «Достойное жилье». Многоквартирный дом по адресу г. Новосибирск ул. Военная, 16, является новостройкой.

Однако открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом не проводился.

В ответ на запрос Новосибирского УФАС России Администрация Октябрьского района г. Новосибирска представила запрашиваемые документы (вх. № 3254 от 09.04.2015г., вх. № 4192 от 05.05.2015г.). Согласно представленным сведениям на основании представленных управляющей организацией документов собственниками жилых помещений вышеуказанного многоквартирного дома подтвержден выбор способа управления и его реализация, поэтому администрацией открытый конкурс не проводился.

Руководствуясь п. 1 ч. 8 ст. 44 Федерального закона от 26.07.2006 № 135 – ФЗ «О защите конкуренции» в отношении Администрации Октябрьского района г. Новосибирска возбуждено дело № 27 от 11.06.2015г. о нарушении антимонопольного законодательства (Приказ № 88 от 07.04.2015г.) по признакам нарушения ч. 1 ст. 15 Федерального закона № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Администрация Октябрьского района г. Новосибирска представила следующие пояснения по делу.

В соответствии с п. 13 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (в ред. от 04.06.2011 № 123-ФЗ) в течение десяти дней со дня выдачи в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома орган местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, проводит в соответствии с частью 4 настоящей статьи открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления данным домом.

Многоквартирный жилой дом по ул. Военная, 16 сдавался в эксплуатацию несколькими этапами:

- секция № 1 - I этап - введен 29 марта 2013г.;
- секция № 2 и 3 - II этап - введен 10 февраля 2014 г.;
- секция № 4 и 5 - III этап - введен 20 февраля 2015 года.

10 апреля 2013 года в администрацию района поступила информация от ООО УК «Достойное жилье» о выборе собственниками жилых помещений многоквартирного жилого дома по ул. Военная, 16 способа управления и его реализации.

Часть 2 ст. 161 Жилищного кодекса РФ обязывает собственников помещений в многоквартирном доме выбрать один из способов управления многоквартирным домом. Способ управления многоквартирным домом выбирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и может быть выбран и изменен в любое время на основании его решения. Решение общего собрания о выборе способа управления является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме (ч. 3 ст. 161 Жилищного кодекса РФ).

В соответствии с ч. 9 ст. 161 Жилищного кодекса РФ многоквартирный дом может управляться только одной управляющей организацией.

В соответствии с ч. 13 ст. 161 Жилищного кодекса РФ (в ред. от 04.06.2011 № 123-ФЗ) в течение десяти рабочих дней со дня выдачи в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома орган местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, проводит в соответствии с частью 4 настоящей статьи открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления данным домом. Согласно ч. 4 ст. 161 Жилищного кодекса РФ орган местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, 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 (в ред. от 27.07.2010 № 237-ФЗ).

Пункт п. 3 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (утв. Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 № 75 (ред. от 10.09.2012)) «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» содержит основания проведения конкурса: конкурс проводится, если:

1) собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления этим домом, в том числе в следующих случаях:

собственниками помещений в многоквартирном доме общее собрание по вопросу выбора способа управления многоквартирным домом не проводилось или решение о выборе способа управления многоквартирным домом не было принято;

по истечении 2 месяцев после вступления в законную силу решения суда о признании несостоявшимся общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросу выбора способа управления многоквартирным домом повторное общее собрание не проводилось или решение о выборе способа управления многоквартирным домом не было принято;

2) принятое собственниками помещений в многоквартирном доме решение о выборе способа управления домом не реализовано, в том числе в следующих случаях:

большинство собственников помещений в многоквартирном доме не заключили договоры, предусмотренные статьей 164 Жилищного кодекса Российской Федерации;

собственники помещений в многоквартирном доме не направили в уполномоченный федеральный орган исполнительной власти документы, необходимые для государственной регистрации товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива;

не заключены договоры управления многоквартирным домом, предусмотренные статьей 162 Жилищного кодекса Российской Федерации;

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.

Таким образом, в связи с реализацией собственниками выбора способа управления и его реализацией открытый конкурс по отбору управляющей

организацией для управления многоквартирным жилым домом по ул. Военная, 16 не проводился.

Рассмотрев материалы дела, выслушав доводы лиц, участвующих в деле, Комиссия Новосибирского УФАС России установила следующее.

Согласно Разрешению на ввод объекта в эксплуатацию № Ru 54303000-47 секция № 1 (жилая часть) объекта, расположенного по адресу: Новосибирская область, г. Новосибирск, Октябрьский район, ул. Военная 12/1 (строительный), введена в эксплуатацию 29.03.2013г.

Письмом исх. УК № 14 от 10.04.2013г. в адрес Администрации Октябрьского района г. Новосибирска обществом с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Достойное жилье» (далее - ООО УК «Достойное жилье») направлены документы, подтверждающие выбор управляющей компании 30.03.2013 года: копия протокола от 30.03.2013г. общего собрания собственников секции № 1 дома № 16 по ул. Военная, копии договоров управления секции № 1, заключенного между ЗАО «Новосибирскжилстрой - 2», ООО «ЗапСибВоенСтрой» и ООО УК «Достойное жилье».

Протоколом общего собрания собственников помещений в многоквартирном жилом доме по адресу: г. Новосибирск, ул. Военная, 16 от 30.03.2013г. принято решение выбрать в качестве управляющей организации ООО УК «Достойное жилье».

Секции № 2, № 3 дома № 16 по ул. Военной были введены в эксплуатацию 10.02.2014г. (Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № RU 54303000-33).

Письмом исх. УК № 13 от 28.02.2014г. в адрес Администрации Октябрьского района г. Новосибирска ООО УК «Достойное жилье» направлены документы, подтверждающие выбор управляющей компании 27.02.2014 года: копии протоколов № 1, 2 от 27.02.2014г. общего собрания собственников секциями № 2, № 3 дома № 16 по ул. Военная, копии договоров управления секциями № 2, № 3.

Письмом исх. УК № 54 от 01.04.2015г. ООО УК «Достойное жилье» в адрес администрации направило следующую информацию: копию протокола от 05.03.2015г. общего собрания собственников секции № 4, № 5 дома № 16 по ул. Военная и копию договора управления секциями № 4, № 5 дома № 16 по ул. Военная между ООО УК «Достойное жилье» и ЗАО «Новосибирскжилстрой - 2».

Согласно Протоколу общего собрания собственников помещений во многоквартирном жилом доме по адресу: г. Новосибирск, ул. Военная, д. 16, секция № 4 и № 5 от 05.03.2015г. участниками общего собрания принято решение о выборе ООО УК «Достойное жилье».

Руководствуясь вышеизложенным, Администрация Октябрьского района г. Новосибирска посчитала, что управляющая компания подтвердила выбор способа управления многоквартирным домом и его реализацию, на основании чего открытый конкурс по отбору управляющей организации многоквартирного дома по адресу: г. Новосибирск, ул. Военная, 16 (секции №№ 1, 2, 3, 4, 5) не проводился.

Обязанность по выбору управляющей организации для управления

многоквартирным домом возложена на органы местного самоуправления согласно ч. 4, ч. 13 ст. 161 Жилищного кодекса РФ.

Указанные положения жилищного законодательства устанавливают следующее.

Орган местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, 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.

В течение двадцати дней (десяти дней до 05.04.2013г.) со дня выдачи в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома орган местного самоуправления размещает извещение о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации на официальном сайте в сети "Интернет" и не позднее чем в течение сорока дней со дня размещения такого извещения проводит в соответствии с частью 4 настоящей статьи открытый конкурс. В течение десяти 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. Указанные лица обязаны заключить договор управления данным домом с управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса, в порядке, установленном статьей 445 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» утверждены правила проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (далее – Правила).

П. 39 Правил определено единственное условие, при котором органом местного самоуправления открытый конкурс не проводится - в случае если до дня проведения конкурса собственники помещений в многоквартирном доме выбрали способ управления многоквартирным домом или реализовали решение о выборе способа управления этим домом, конкурс не проводится. Отказ от проведения конкурса по иным основаниям не допускается.

Исходя из анализа положений жилищного законодательства общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является органом управления многоквартирным домом. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме проводится в целях управления многоквартирным домом путем обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам,

поставленным на голосование.

В связи с тем, что общее собрание собственников по адресу ул. Военная 16 выбрало управляющую компанию ООО УК «Достойное жилье» и реализовало свое решение, что подтверждается протоколами общих собраний и заключенными договорами управления многоквартирного дома с собственниками помещений, то основания для проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по адресу: г. Новосибирск, ул. Военная, 16, у Администрации Октябрьского района г. Новосибирска отсутствовали.

Таким образом, в бездействиях Администрации Октябрьского района г. Новосибирска нарушений антимонопольного законодательства не усматривается.

В соответствии с п. 2 ч. 1 ст. 48 Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.2006 «О защите конкуренции» Комиссия прекращает рассмотрение дела о нарушении антимонопольного законодательства в случае отсутствия нарушения антимонопольного законодательства в рассматриваемых комиссией действиях (бездействии).

Учитывая изложенные обстоятельства, руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1 – 4 статьи 41, пунктом 2 части 1 статьи 48, частью 1 статьи 49 Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.2006 «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА:

Прекратить рассмотрение дела № 27 в отношении Администрации Октябрьского района г. Новосибирска в связи с отсутствием нарушения антимонопольного законодательства.

Признать, что основания для принятия иных мер по пресечению и (или) устранению последствий нарушения антимонопольного законодательства отсутствуют.

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