

«***»

678770, Верхнеколымский район,

п. Зырянка, «***»,

тел./факс: «***»

Поселковая Администрация

МО «Поселок Зырянка» РС (Я)

678770, Верхнеколымский район,

п. Зырянка, ул. Леликова, д. 3

тел.: 8 (41155)42-1-55, 42-2-50

РЕШЕНИЕ

по результатам рассмотрения жалобы № 02-125/18.1-16

г. Якутск

резюлютивная часть оглашена «18» августа 2016

г.

изготовлено в полном объеме «23» августа 2016 г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия) по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона «О защите конкуренции», в составе:

Ярыгиной О.А. – заместителя руководителя-начальника отдела антимонопольного контроля Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия), председателя Комиссии;

Лаврентьева И.А. – главного специалиста-эксперта отдела антимонопольного контроля Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия), члена комиссии;

Мандаровой А.Е. – главного специалиста-эксперта отдела антимонопольного контроля Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия), члена комиссии.

При участии:

От заявителя:

- «***» не явилась, извещена должным образом;

От Организатора торгов:

– Поселковая Администрация Муниципального образования «Поселок Зырянка» Верхнеколымского улуса (района) Республики Саха (Якутия) не явились, извещены должным образом;

От заинтересованного лица:

- Общество с ограниченной ответственностью «Прометей», представитель по доверенности «***» (№ «***» от «***»),

рассмотрев жалобу «***» на действия Организатора конкурса - Поселковой Администрации Муниципального образования «Поселок Зырянка» Верхнеколымского улуса (района) Республики Саха (Якутия) при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления

многоквартирными домами (Извещение №230616/9191538/01 от 23.06.2016 г. на сайте www.torgi.gov.ru),

УСТАНОВИЛА:

«03» августа 2016 г. в Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия) поступила жалоба «***» (вхд. № «***» от 03.08.2016) на действия Организатора конкурса - Поселковой Администрации Муниципального образования «Поселок Зырянка» Верхнеколымского улуса (района) Республики Саха (Якутия) при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами (Извещение №230616/9191538/01 от 23.06.2016 г. на сайте www.torgi.gov.ru).

Адрес официального сайта, на котором размещена информация о закупке: www.torgi.gov.ru.

Количество Лотов: 6.

Срок договора: 3 года.

Дата и время публикации извещения: 23.06.2016 01:43

1 июля 2016 г. собственники многоквартирного дома, расположенного по адресу: РС (Я), Верхнеколымский район, п. Зырянка, ул. Ленина, д.18 путем заочного голосования выбрали способ управления домом. И также выбрали управляющую компанию и заключили договор управления многоквартирным домом сроком действия с 1 августа.

Заявитель указывает, что в этот же период Поселковая Администрация МО «Поселок Зырянка» объявила конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, а именно домом собственников по адресу: п. Зырянка, ул. Ленина, д. 18 (является частью лота №6 извещения №230616/9191538/01), без учета заключенного собственниками МКД с управляющей компанией ООО «Прометей».

Согласно п. 39 Постановления Правительства №75 - 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.

Заявитель также указывает, что о заключении договора ООО «Прометей» сообщил организатору письменно 21 июля 2016 года, несмотря на это Поселковая Администрация МО «Поселок Зырянка» в нарушение условий конкурсной документации не приняла решение об отказе от проведения конкурса по вышеуказанному дому, а сообщила ООО «Прометей» о том, что конкурс будет проведен на общих основаниях, так как договор именно некоторые неточности. Заявитель считает, что выявленные организатором конкурса недостатки договора, не отменяют решение общего собрания собственников помещений в

многоквартирном доме.

Таким образом, заявитель считает, что такие действия Организатора торгов нарушают права собственников помещений дома по выбору способа управления МКД.

Ответчик – Поселковая Администрация МО «Поселок Зырянка» данное нарушение не признает. В своем возражении просит признать жалобу «***», необоснованной.

На основании Распоряжении Главы МО «Поселок Зырянка» №113 от 16.06.2016 г. «О проведении открытого конкурса по выбору управляющей организации для управления многоквартирными домами на территории МО «Поселок Зырянка» 23.06.2016 г. на сайте torgi.gov.ru, в соответствии с требованиями Правил проведения органами местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 г. №75, было размещено извещение о проведении торгов №230616/9191538/01.

Дополнительно извещение о проведении конкурса было опубликовано в районной газете «Колымские новости» от 28.06.2016 г., а также с сопроводительными письмами разослано управляющим компаниям 23.06.2016 г.

Всего в конкурсе было 6 лотом, распределение домов по лотам произведено на основании критериев технического состояния дома: каменный, деревянный, аварийный. Также, руководствуясь Письмом Министерства Строительства и Жилищно-коммунального хозяйства РФ от 17.03.2016 г. №5713-р, в зависимости от категории дома, рассчитывалась за содержание и ремонт.

Ответчик в возражении поясняет, что 21.07.2016 г. в адрес поселковой Администрации МО «Поселок Зырянка» поступили документы от ООО «Прометей» (вхд. №356), из которых следовало, что ООО «Прометей» направляет в адрес администрации протокол общего собрания собственников жилья, договор управления многоквартирным домом по адресу: п. Зырянка, ул. Ленина, 18.

Изучив вышеуказанные документы, Ответчиком было установлено, что собрание собственников жилья фактически не проводилось, а был осуществлен поквартирный обход (избирательно) жильцов данного дома работников ООО «Прометей».

Также, Ответчик указывает в возражении на то, что в доме 32 квартиры, 1 квартира является собственностью МО «Поселок Зырянка», следовательно, глава МО «Поселок Зырянка» должен был также быть приглашен на собрание собственников, с целью реализовать свое право на выбор управляющей компании. Таким образом, Ответчик указывает, что был нарушен сам порядок проведения собрания собственников жилья (в нарушение ст. 45 Жилищного кодекса РФ). Помимо этого, сам протокол не соответствует требованиям, предъявляемым к протоколам общего собрания жильцов, утвержденными Приказом Минстроя России от 23.12.2015 г. №937/п. Не указаны полностью ФИО собственников, правоустанавливающие документы, площади квартир также указаны неверно и т.д. Также, Ответчиком был изучен Договор управления многоквартирным домом от 01.08.2016 г., то есть договор заключен будущей датой. Договор представлял из себя просто бланк договора, в котором кроме

данных гр. Виноградской Н.С. ничего не указано, даже реквизиты правоустанавливающих документов собственника Виноградской Н.С. Графы были пусты. Также не заполнены графы следующих пунктов: п. 3.1.3 – касающийся плана ремонта МКД по ул. Ленина, 18, п. 3.1.14 – касающийся срока уведомления срока уведомления жильцов об изменении размера установленных платежей, стоимости коммунальных услуг, п. 4.11 – касающийся срока внесения Собственником оплаты за услуги УК по выставленным счетам, п. 8.1 – не указан срок договора, с какой даты начинает действовать договор.

Устно управляющей компании ООО «Прометей» за исх. №41 от 21.07.2016 г., вхд. №357 от 21.07.2016 г. Согласно сопроводительного письма было указано, что предоставляется протокол заочного общего собрания собственников жилья от 01.07.2016 г. Был повторно предоставлен ранее предоставленный протокол внеочередного общего собрания собственников, из которого так и не удалось установить, что собрание было проведено заочно. Также не указаны никакие сведения о собственниках принявших участие в голосовании (ФИО, реквизиты правоустанавливающих документов на жилых помещения, неверно указаны площади жилых помещений и т.д.), то есть те же нарушения имели место, что и в первом предоставленном протоколе общего собрания собственников.

По словам Ответчика, приблизительно через час в Поселковую Администрацию «Поселок Зырянка» вновь поступили документы от ООО «Прометей» (исх. № 41 от 21.07.2016 г., вхд. №357 от 21.07.2016 г.), что подтверждается материалами дела. Согласно сопроводительного письма было указано, что предоставляется протокол заочного общего собрания собственников жилья от 01.07.2016 г. Был повторно предоставлен ранее предоставленный протокол внеочередного общего собрания собственников, из которого так и не удалось установить, что собрание было проведено заочно. Также, не указаны никакие сведения о собственниках принявших участие в голосовании (ФИО, реквизиты, правоустанавливающие документы на жилые помещения, неверно указаны площади жилых помещений и т.д.), то есть те же нарушения имели место, что и в первом представленном протоколе общего собрания собственников.

Согласно имеющейся судебной практике (решение Алексинского городского суда Тульской области по делу №2-68/15 от 21.01.2015 г., решение Красноярского краевого суда по делу №33-3813/2016 А-57 от 23.03.2016 г.) поквартирный обход граждан вместо проведения заочного голосования в соответствии с частью 1 ст. 47 ЖК РФ является основанием для признаний протокола общего собрания граждан недействительным и влечет за собой его отмену. Помимо этого, в самом протоколе от 01.07.2016 г. нигде не указано, что собрание имело форму заочного голосования.

В подтверждение проведения заочного голосования должны были быть предоставлены опросные листы (либо анкеты граждан, участвующих в голосовании), четко оговорено место приема опросных листов, срок приема, а также вопросы, которые вынесены на голосование. Необходимо также подчеркнуть, что заочное голосование имеет место и правомерно лишь в случае, если предварительно было проведено общее собрание жильцов (очное), но на нем не было кворума необходимого для решения вопроса о выборе УК (не менее 50% голосов), в соответствии с ч.1 ст. 47 ЖК РФ.

Также, Ответчик указывает, что в договоре управления от 01.08.2016 г. не были

указаны сведения о правоустанавливающих документах собственника Виноградовой Н.С., п. 3.1.3 – поставлен прочерк, то есть управляющая компания не собирается составлять и исполнять план ремонта многоквартирного дома. Также, договор управления заключен на бессрочный срок (п. 8.1. Договора). Данный срок противоречит ст. 162 ЖК РФ – где четко установлены случаи заключения договора управления многоквартирным домом на срок 3 года, 5 лет, и 3 месяца, иных сроков ЖК РФ не предусмотрено.

Таким образом, в течение часа со стороны управляющей компании ООО «Прометей» были представлены исправленные документы, что подтверждается материалами дела.

22.07.2016 г. Поселковой Администрацией «Поселок Зырянка» в адрес ООО «Прометей» был отправлен мотивированный отказ за исх. №832 с указанием нарушений норм законодательства, а также о том что исключения из лота дома по адресу: Ленина, д. 18 у поселковой администрации не имеется.

Согласно п. 50 Постановления №75 – организатор конкурса вправе внести изменения в конкурсную документацию не позднее 15 дней до даты окончания срока подачи заявок на участие в конкурсе. Срок окончания подачи заявок 26.07.2016 г. в 17:00 ч., управляющая компания ООО «Прометей» документы предоставили 21.07.2016 г.

По итогам конкурса 28.07.2016 г., по Лоту №3 было подано 2 (две) заявки – ООО «Карадаг», ООО «Верхнеколымская управляющая компания», по Лоту №6 – одна заявка ООО «Верхнеколымская управляющая компания». По итогам конкурса победителем по Лоту №3 был признан ООО «Карадаг», по лоту №6 – конкурс признан несостоявшимся с единственным участником. По Лотам №1, 2, 4, 5 – конкурс признан несостоявшимся по причине отсутствия заявок на участие.

02.08.2016 г. в районной газете «Колымские новости» были опубликованы результаты конкурса, с целью информирования жителей.

01.08.2016 г. с победителями конкурса были подписаны договора управления многоквартирными домами.

Так как, по лотам №1, 2, 4, 5 не были поданы ни одной заявки, в соответствии с п. 59 Постановления №75, поселковая администрация МО «Поселок Зырянка» в течение 3 месяцев с даты окончания срока подачи заявок проведет новый конкурс в соответствии с Правилами. При этом, поселковая администрация вправе изменить условия конкурса и обязана увеличить расчетный размер платы за содержание и ремонт жилого помещения не менее чем на 10%.

На основании вышеизложенного, Организатор торгов – Поселковая Администрация МО «Поселок Зырянка» просит признать жалобу «***» необоснованной и не ограничивающей конкуренцию.

Заинтересованное лицо – ООО «Прометей» на рассмотрении дела по существу полностью поддерживает доводы, изложенные в жалобе «***» и просит признать жалобу обоснованной и выдать предписание Ответчику.

Дополнительно, Ответчик в пояснении от 17.08.2016 г. вхд. №6232э поясняет, что многоквартирный по ул. Ленина, д. 18 п. Зырянка является собственностью МО

«Поселок Зырянка» на основании договора от 12.02.2008 г. о безвозмездной передаче объектов муниципальной собственности МР «Верхнеколымский улус (район)» РС (Я) в муниципальную собственность МО «Поселок Зырянка». МО «Поселок Зырянка» как собственник одной из квартир вправе участвовать на общем собрании собственников жилья, и тем самым реализовать свои права по выбору способа управления и управляющей компании.

Согласно ч. 1.1 ст. 20 ЖК РФ – в полномочия органом местного самоуправления включен муниципальный жилищный контроль. Под муниципальным жилищным контролем понимается деятельность органом местного самоуправления, уполномоченных на организацию и проведение на территории муниципального образования проверок соблюдения юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами обязательных требований, установленных в отношении муниципального жилищного фонда федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации в области жилищных отношений, а также муниципальными правовыми актами.

Согласно Приказу Министерства жилищно-коммунального хозяйства и энергетик Республики Саха (Якутия) от 17.06.2015 №264-п, рекомендовано органам местного самоуправления выявлять договора управления многоквартирными домами, которые по результатам проведенного самостоятельного анализа не соответствуют требованиями действующего законодательства. Данные действия рекомендованы в рамках исполнения п. 11 Комплекса мер («Дорожная карта») по развитию жилищно-коммунального хозяйства Республики Саха (Якутия) от 25.12.2014 г. №249-РГ, в целях повышения эффективности работы лиц, осуществляющих управление многоквартирными домами, защиты законных прав и интересов собственников помещений многоквартирных домов.

Ответчик указывает, что, так как МО «Поселок Зырянка» наравне с другими собственниками является собственником одной из квартир, муниципалитет вправе принимать участие и на собрании, так как это является формой волеизъявления собственника. Права муниципалитета как собственника одного из жилых помещений были ущемлены тем, что информация о проведении общего собрания собственников не доводилась до собственников жилых помещений по ул. Ленина, д. 18, фактически собрание не проводилось, нарушен порядок проведения заочного голосования.

Основанием для правовой экспертизы предоставленного ООО «Прометей» документов, послужило нарушения ст. 45, 161 ЖК РФ. Принятие со стороны поселковой администрации предоставленных ООО «Прометей» документов, явилось бы основанием для изменения Технической характеристики жилого фонда МО «Поселок Зырянка» - документа, являющегося основанием для начисления гражданам платы за управление домом.

Таким образом, Ответчик считает, что протокол и договор, составленные без соблюдения требований жилищного законодательства, могут повлечь причинение ущерба гражданам (собственникам) проживающих указанном доме, так как они могли и не ставить в протоколе собрания подпись за ту или иную управляющую компанию, так как по сути не были уведомлены о проведении собрания собственников, не смогли реализовать свое право на выбор той или иной управляющей компании.

Статьей 18.1 Закона о защите конкуренции установлен порядок рассмотрения антимонопольным органом жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия) по рассмотрению дела о нарушении процедуры торгов и порядка заключения договоров, выслушав доводы лиц участвующих в деле, изучив представленные документы в материалы дела, приходит к следующим выводам.

По распоряжению Главы Поселковой администрации муниципального образования «Поселок Зырянка» Верхнеколымского улуса (района) Республики Саха (Якутия) от 16.06.2016 г. №113 – О проведении открытого конкурса по выбору управляющей организации для управления многоквартирными домами на территории МО «Поселок Зырянка».

Адрес официального сайта, на котором размещена информация о закупке:
www.torgi.gov.ru.

Количество Лотов: 6.

Срок договора: 3 года.

Основание проведения конкурса – Жилищный кодекс Российской Федерации и Постановления Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 г. №75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» (далее – Правила).

Дата и время публикации извещения: 23.06.2016 01:43

Дата окончания приема заявок: 26.07.2016

Дата подведения итогов: 28.07.2016

Основание проведения конкурса – Жилищный кодекс Российской Федерации и Постановления Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 г. №75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом».

Организатор конкурса – Поселковая Администрация Муниципального образования «Поселок Зырянка» Верхнеколымского улуса (района) Республики Саха (Якутия).

Наименование обязательных работ и услуг: техобслуживание и текущий ремонт; содержание дворовых территорий; уборка подъездов, лестничных клеток и других мест общего пользования; уборка кабин лифтов; освещение подъездов, лестничных клеток и других мест общего пользования; содержание мусоропровода; техническое обслуживание и текущий ремонт лифтов с учетом электроэнергии, сбор и вывоз бытовых отходов.

Наименование дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса, выполняемых (оказываемых) по договору управления многоквартирным домом: уборка чердачного и подвального помещений, стрижка газонов,

ликвидация наледи на придомовой территории.

Коммунальные услуги: холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление.

Лот №1: ул. Заводская, д. 11, 13 – деревянные 12-квартирные дома

Адрес МКД	№	Площадь			Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения руб./кв.м	Размер обеспечения заявки на участие в конкурсе
		жилых помещений	нежилых помещений	помещений общего пользования		
Заводская	11	937,8	51,6	82,6	10,72	1 055,87
Заводская	13	934,9	51,6	82,6		

Лот №2: ул. Ленина, д.18, ул. Леликова, д. 8

Адрес МКД	№	Площадь			Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения руб./кв.м	Размер обеспечения заявки на участие в конкурсе
		жилых помещений	нежилых помещений	помещений общего пользования		
Ленина	18	1289,43	-	164,6	11,9	1 625,8
Леликова	8	1443	-	286,8		

Лот №3: ул. Победы, д. 29, ул. Победы, д. 32, ул. Победы, д. 34, ул. Победы, д. 36

Адрес МКД	№	Площадь			Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения руб./кв.м	Размер обеспечения заявки на участие в конкурсе
		жилых помещений	нежилых помещений	помещений общего пользования		

Победы	29	502	-	73,2	8,93	862,1
Победы	32	213,3	-	37,3		
Победы	34	366,7	-	44,9		
Победы	36	548,8	-	79		

Лот №4: ул. Победы, д. 31, ул. Победы, д. 31В, ул. Победы, д. 33, ул. Победы, д. 33А

Адрес МКД	№	Площадь			Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения руб./кв.м	Размер обеспечения заявки на участие в конкурсе
		жилых помещений	нежилых помещений	помещений общего пользования		
Победы	31	645,5	-	60,2	8,93	1 154,25
Победы	31В	643,1	-	72,6		
Победы	33	644,5	-	75,8		
Победы	33А	652	-	71,3		

Лот №5: ул. Ленина, д.44, ул. Строительная, д. 4, ул. Леликова, д.12А

Адрес МКД	№	Площадь			Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения руб./кв.м	Размер обеспечения заявки на участие в конкурсе
		жилых помещений	нежилых помещений	помещений общего пользования		
Ленина	44	500,3	-	47,2	8,93	619,25
Строительная	4	312,4	-	58,6		
Леликова	12А	274,2	-			

Лот №6: ул. Леликова, д. 14А, ул. Леликова, д. 49А

					Размер	
--	--	--	--	--	--------	--

Адрес МКД	№	Площадь			платы за содержание и ремонт жилого помещения руб./кв.м	размер обеспечения заявки на участие в конкурсе
		жилых помещений	нежилых помещений	помещений общего пользования		
Леликова	14А	104,6	-	-	10,72	563,31
Леликова	49А	946,36	-	80,7		

Согласно ч. 4 ст. 161 ЖК 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.

Согласно Раздела I Постановления Правительства №75 – «конкурс» - форма торгов, победителем которых признается участник конкурса, предложивший за указанный организатором конкурса в конкурсной документации размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в течение установленного срока выполнить наибольший по стоимости объем работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, на право управления, которым проводится конкурс.

«Управляющая организация» - юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы или индивидуальный предприниматель, которые осуществляют управление многоквартирным домом на основании результатов конкурса.

«Претендент» - любое юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы или индивидуальный предприниматель, представившие заявку на участие в конкурсе.

«Участник конкурса» - претендент, допущенный конкурсной комиссией к участию в конкурсе.

В соответствии с ч. 5 Правил - нарушение процедуры организации или проведения конкурса, предусмотренной настоящими Правилами, является основанием для признания судом недействительными результатов конкурса и договоров управления многоквартирным домом, заключенных по результатам такого конкурса.

В соответствии с ч. 70 Правил - на основании результатов рассмотрения заявок на участие в конкурсе конкурсная комиссия принимает решение о признании

претендента участником конкурса или об отказе в допуске претендента к участию в конкурсе по основаниям, предусмотренным пунктом 18 настоящих Правил. Конкурсная комиссия оформляет протокол рассмотрения заявок на участие в конкурсе по форме согласно приложению N 7, который подписывается присутствующими на заседании членами конкурсной комиссии в день окончания рассмотрения заявок на участие в конкурсе.

Согласно Протоколу вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом и рассмотрения заявок от 27.07.2016 г. поступили заявки:

Лот №1: - не поступили;

Лот №2: - не поступили;

Лот №3: - ООО КП «Карадаг»

- ООО «Верхнеколымская управляющая компания»;

Лот №4: - не поступили;

Лот №5: - не поступили;

Лот №6: - ООО «Верхнеколымская управляющая компания»;

В соответствии с Протоколом №1 от 28.07.2016 г. конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом

Лот №1: - несостоявшаяся;

Лот №2: - несостоявшаяся;

Лот №3: - ООО КП «Карадаг» (победитель);

Лот №4: - несостоявшаяся;

Лот №5: - несостоявшаяся;

Лот №6: - несостоявшаяся, единственная заявка ООО «Верхнеколымская управляющая компания» (победитель).

Согласно ч. 71 Правил - в случае если только один претендент признан участником конкурса, организатор конкурса в течение 3 рабочих дней с даты подписания протокола рассмотрения заявок на участие в конкурсе передает этому претенденту проект договора управления многоквартирным домом, входящий в состав конкурсной документации. При этом договор управления многоквартирным домом заключается на условиях выполнения обязательных работ и услуг, указанных в извещении о проведении конкурса и конкурсной документации, за плату за содержание и ремонт жилого помещения, размер которой указан в извещении о проведении конкурса. Такой участник конкурса не вправе отказаться от заключения договора управления многоквартирным домом.

По результатам конкурса были заключены договора управления многоквартирными домами с победителя конкурса 01 августа 2016 года со сроком

на 3 года.

Лоты №1, 2, 4, 5 – несостоявшиеся по причине отсутствия заявок на участие в конкурсе.

В соответствии с ч. 59 Правил - в случае если до начала процедуры вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе не подана ни одна заявка на участие в конкурсе, организатор конкурса в течение 3 месяцев с даты окончания срока подачи заявок проводит новый конкурс в соответствии с настоящими Правилами. При этом организатор конкурса вправе изменить условия проведения конкурса и обязан увеличить расчетный размер платы за содержание и ремонт жилого помещения не менее чем на 10 процентов.

Таким образом, Комиссия УФАС по РС (Я) нарушений в действиях Организатора торгов – Поселковой администрации МО «Поселок Зырянка» в порядке проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами не усматривает.

Также, при рассмотрении материалов дела жалобы №02-125/18.1-16 по существу, Комиссия Якутского УФАС России приходит к выводу, что согласно ч. 39 Правил - 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.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия) считает правомерными действия Организатора торгов при соблюдении ч. 39 Правил Постановления Правительства №75, а именно:

Согласно ч. 1 ст. 162 ЖК РФ - Договор управления многоквартирным домом заключается с управляющей организацией, которой предоставлена лицензия на осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами в соответствии с требованиями настоящего Кодекса, в письменной форме или в электронной форме с использованием системы путем составления одного документа, подписанного сторонами. При выборе управляющей организации общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме с каждым собственником помещения в таком доме заключается договор управления на условиях, указанных в решении данного общего собрания. При этом собственники помещений в данном доме, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме, выступают в качестве одной стороны заключаемого договора.

В соответствии с ч.2 ст. 161 ЖК 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.

В соответствии со статьей 192 ЖК РФ - Деятельность по управлению многоквартирными домами осуществляется управляющими организациями на основании лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами (далее также - лицензия), выданной органом государственного жилищного надзора на основании решения лицензионной комиссии субъекта Российской Федерации (далее - лицензионная комиссия). Под деятельностью по управлению многоквартирным домом понимаются выполнение работ и (или) оказание услуг по управлению многоквартирным домом на основании договора управления многоквартирным домом. Лицензирование деятельности по управлению многоквартирными домами включает в себя деятельность органов государственного жилищного надзора по лицензированию деятельности по управлению многоквартирными домами, осуществление лицензионного контроля. Лицензия предоставляется без ограничения срока ее действия и действует только на территории субъекта Российской Федерации, органом государственного жилищного надзора которого она выдана. Лицензия не подлежит передаче третьим лицам.

В соответствии с ч. 1.1 ст. 20 ЖК РФ – Под *муниципальным жилищным контролем* понимается деятельность органов местного самоуправления, уполномоченных на организацию и проведение на территории муниципального образования проверок соблюдения юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами обязательных требований, установленных в отношении муниципального жилищного фонда федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации в области жилищных отношений, а также муниципальными правовыми актами. Органы государственной власти субъектов Российской Федерации вправе наделять законами субъектов Российской Федерации уполномоченные органы местного самоуправления отдельными полномочиями по проведению проверок при осуществлении лицензионного контроля в отношении юридических лиц или индивидуальных предпринимателей, осуществляющих деятельность по управлению многоквартирными домами на основании лицензии.

Таким образом, у Организатора торгов имелось право рассматривать представленные документы по выбору собственниками управляющей компании.

Согласно Извещению многоквартирный дом по адресу: п. Зырянка, ул. Ленина, д. 18 является частью Лота №2 конкурса по отбору управляющей компании.

Также, согласно материалам дела 21.07.2016 г. в адрес поселковой Администрации МО «Поселок Зырянка» поступили документы от ООО «Прометей» (вхд. №356), из которых следовало, что ООО «Прометей» направляет в адрес администрации протокол общего собрания собственников жилья, договор управления многоквартирным домом по адресу: п. Зырянка, ул. Ленина, 18. А также, 21.07.2016 г. под вхд. №357 поступили повторные документы от ООО «Прометей» протокола общего собрания собственников жилья, и договор управления многоквартирным домом по вышеуказанному дому.

В соответствии с ч. 1 ст. 45 ЖК РФ - собственники помещений в многоквартирном доме обязаны ежегодно проводить годовое общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме. Если иное не установлено общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, годовое общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме проводится в течение второго квартала года, следующего за отчетным годом, в порядке, установленном

настоящей статьей.

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).

Приказом Минстроя России от 25.12.2015 N 937/пр «Об утверждении Требований к оформлению протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах и Порядка передачи копий решений и протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, осуществляющие государственный жилищный надзор» установлен порядок оформления протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах, а именно:

- протокол общего собрания составляется в письменной форме, в сроки, установленные общим собранием, но не позднее чем через десять дней после проведения общего собрания;

- протокол общего собрания ведется и оформляется секретарем общего собрания, кандидатура которого избирается решением общего собрания;

- обязательными реквизитами протокола общего собрания являются:

а) наименование документа;

б) дата и регистрационный номер протокола общего собрания;

в) дата и место проведения общего собрания;

г) заголовок к содержательной части протокола общего собрания;

д) содержательная часть протокола общего собрания;

е) место (адрес) хранения протоколов общих собраний и решений собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование;

ж) приложения к протоколу общего собрания (в случае указания на них в содержательной части протокола общего собрания);

з) подпись.

Комиссией УФАС по РС (Я) установлено, что в Протоколе общего собрания собственников по адресу: п. Зырянка, ул. Ленина, д. 18 – неверно указаны площади квартир и жилых помещений дома, форма проведения данного собрания (очное,

заочное или очно-заочное голосование) указана под вхд. №357 от 21.07.2016 г., не указан регистрационный номер протокола, не указаны сведения о лицах (фамилию, имя, отчество собственника помещения в многоквартирном доме и (или) его представителя (в случае участия в общем собрании), указываемые в соответствии с документом, удостоверяющим личность гражданина, реквизиты документа, подтверждающего право собственности на указанное помещение, количество голосов, которыми владеет соответствующее лицо, наименование и реквизиты документа, удостоверяющего полномочия представителя собственника помещения в многоквартирном доме).

Согласно ч. 3 ст. 162 ЖК РФ - в договоре управления многоквартирным домом должны быть указаны:

- 1) состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, и адрес такого дома;
- 2) перечень работ и (или) услуг по управлению многоквартирным домом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, порядок изменения такого перечня, а также перечень коммунальных услуг, которые предоставляет управляющая организация;
- 3) порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги, а также порядок внесения такой платы.

В соответствии с ч. 5 ст. 162 ЖК РФ - договор управления многоквартирным домом заключается:

- 1) в случае, указанном в части 1 настоящей статьи, на срок не менее чем один год, но не более чем пять лет;
- 2) в случаях, указанных в частях 4 и 13 статьи 161 настоящего Кодекса, на срок не менее чем один год, но не более чем три года;
- 3) в случае, указанном в части 14 статьи 161 настоящего Кодекса, на срок не более чем три месяца.

Комиссией Якутского УФАС России установлено, что в Договоре управления многоквартирного дома по адресу: п. Зырянка, ул. Ленина, д. 18 от 01.08.2016 г. не указаны основания расторжения договора управления многоквартирным домом; не указан срок договора, на период который он заключается; не указан план ремонта многоквартирного дома; не указан срок уведомления жильцов об изменении размера установленных платежей, стоимости коммунальных услуг; не указан срок внесения собственником оплаты за услуги управляющей компании по выставленным счетам.

Таким образом, в протоколе и договоре имеются не соответствия жилищному законодательству.

Так, согласно письму (исх. №01-24-7362 от 09.08.2016 г., вхд. №6030э от 09.08.2016 г.) Управление государственного строительного и жилищного надзора Республики Саха (Якутия) сообщает следующее:

Выбор способа управления многоквартирным домом в соответствии п. 4 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ - Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является органом управления многоквартирным домом.

Управление обращений о фактах нарушения требования к порядку проведения общего собрания и принятия решений, оформленных протоколом общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме от 01.07.2016 г. не поступало, основания для проведения внеплановой проверки в соответствии с п. 4.2 ст. 20 ЖК РФ отсутствуют.

Согласно ч. 1 Порядка передачи копий решений и протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, осуществляющие государственный жилищный надзор (Приложение №2 Приказа №от 25 декабря 2015 г. № 937/пр) (далее - Порядок) - устанавливает *требования к осуществлению передачи копий решений и протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, осуществляющие государственный жилищный надзор.*

В соответствии с ч. 2 Порядка - Управляющая организация, правление товарищества собственников жилья, жилищного или жилищно-строительного кооператива, иного специализированного потребительского кооператива *обязаны направить копии решений и протоколов общего собрания собственников помещений, представленных им в соответствии с частью 1 статьи 46 Жилищного кодекса Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, N 1, ст. 14; 2009, N 39, ст. 4542; 2015, N 27, ст. 3967, N 48, ст. 6724) лицом, инициировавшим общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, в орган государственного жилищного надзора субъекта Российской Федерации, на территории которого находится многоквартирный дом, собственники помещений в котором проводили общее собрание.*

Согласно ч. 3 Порядка - *передача копий решений, протокола осуществляется в течение пяти дней с момента получения управляющей организацией, правлением товарищества собственников жилья, жилищного или жилищно-строительного кооператива, иного специализированного потребительского кооператива от лица, инициировавшего общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, данных копий. Передача копий решений, протокола должна осуществляться способами, позволяющими подтвердить факт и дату ее получения органом государственного жилищного надзора, а также путем размещения в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства электронных образов решений, протокола в электронной форме.*

Таким образом, действия Организатора торгов – Поселковой Администрации МО «Поселок Зырянка» не противоречит нормам антимонопольного законодательства и не нарушают порядок проведения конкурса по отбору управляющей организации.

На основании изложенного, руководствуясь статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия) по

рассмотрению жалоб на нарушение процедуры проведения торгов и порядка заключения договоров,

РЕШИЛА:

Признать жалобу «***» на действия Организатора конкурса - Поселковой Администрации Муниципального образования «Поселок Зырянка» Верхнеколымского улуса (района) Республики Саха (Якутия) при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами (Извещение №230616/9191538/01 от 23.06.2016 г. на сайте www.torgi.gov.ru),, *необоснованной.*

Решение комиссии территориального антимонопольного органа может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня принятия решения.

Председатель Комиссии: _____

О.А. Ярыгина

Члены Комиссии: _____

И.А. Лаврентьев

Мандарова

А.Е.