

РЕШЕНИЕ

по жалобе № 02-17/18.1-16

г. Якутск

резюлютивная часть оглашена «11» февраля 2016 г.

изготовлено в полном объеме «15» февраля 2016 г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия) по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры проведения торгов и порядка заключения договоров в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона «О защите конкуренции», в составе:

О.А. Ярыгина – заместитель руководителя Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия), председателя Комиссии;

А.Б. Ринчиновой – главный государственный инспектор отдела антимонопольного контроля Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия), члена Комиссии;

А.С. Халдеева – старший государственный инспектор Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия), член Комиссии.

При участии:

От заявителя ООО УК «Универсал» - «...»;

От ответчика МКУ «Служба эксплуатации городского хозяйства» ГО «город Якутск» - «...».

Рассмотрев жалобу ООО УК «Универсал» на действия МКУ «Служба эксплуатации городского хозяйства» ГО «город Якутск» при организации и проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Якутск, ул. Пушкина, д. 28, извещение № 211215/1020468/03 от 21.12.2015 г.,

у с т а н о в и л а:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия) 29.01.2016 г. поступила жалоба ООО УК «Универсал» и 01.02.2016 г. поступило дополнение к данной жалобе на действия организатора торгов МКУ «Служба эксплуатации городского хозяйства» ГО «город Якутск» при организации и проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Якутск, ул. Пушкина, д. 28, извещение № 211215/1020468/03 от 21.12.2015 г.

Заявитель указывает, что организатор торгов неправомерно провел открытой конкурс по отбору управляющей организации, т.к. многоквартирный дом по адресу: г. Якутск, ул. Пушкина, 28 находится в управлении ООО УК «Универсал».

ООО УК «Универсал» был выбран управляющей компанией собранием собственников помещений указанного дома 24.11.2015 г. Информация о выборе собственниками помещений управляющей компании была направлена в Управление государственного строительного и жилищного надзора РС (Я) 29.12.2015 г. и в МКУ «Служба эксплуатации городского хозяйства» ГО «город Якутск» 19.01.2016 г.

К дополнению к заявлению от 01.02.2016 г. № 36-16 ООО УК «Универсал» приложил копии договоров:

- № 377 от 01.01.2016 г. на предоставление услуг по вывозу мусора, снега с территории Заказчика, заключен с «...»;

- № 3/2016/ОТ от 01.12.2015 г. на оказание услуг по транспортированию отходов IV, V класса опасности, а также крупногабаритных отходов, заключен с ООО «ТехноЭнергоРесурс»;

- № 16 от 01.08.2014 г. на техническое обслуживание и ремонт лифтов, заключен с ООО «ФОРПОСТ СЛМ» и дополнительное соглашение № 4 от 14.01.2016 г.

ООО УК «Универсал» просит признать торги недействительными.

05 февраля 2016 г. в ходе рассмотрения дела представители ООО УК «Универсал» поддержали доводы, изложенные в заявлении.

Представитель МКУ «Служба эксплуатации городского хозяйства» ГО «город Якутск» согласился с доводами заявителя, оснований для проведения конкурса у Ответчика не было и пояснил, что по данному факту в настоящее время МКУ «СЭГХ» проводит служебную проверку.

08.02.2016 г. ООО УК «Универсал» представил ходатайство об уточнении доводов, изложенных в жалобе. Договор по уборке твердых бытовых отходов № 7001 от 30.12.2015 г. заключен с МУП «Жилкомсервис».

Также, приобщил к материалам дела копию разрешения на ввод объекта в эксплуатацию от 20.11.2015 г. № 14RU14301000-98-2015, копии писем ООО УК «Универсал» № 219-15 от 29.12.2015 г. и № 14-16 от 21.01.2016 г., копии писем Управления Государственного строительного и жилищного надзора РС (Я) от 30.12.2015 г. № 01-20-10014 и от 01.02.2016 г. № 01-26-709.

09.02.2016 г. ООО УК «Универсал» письмом от 09.02.2016 г. № 58-16 приобщил к материалам дела копию заявления в отделение «Энергосбыта», копию акта приема-передачи от 28.01.2016 г. с ООО ДСО «Сэттэ» и копии договоров с собственниками квартир (70 шт.).

Комиссия по рассмотрению дела, выслушав лиц, участвующих в деле, изучив имеющиеся доказательства и материалы дела, приходит к следующим выводам.

11 февраля 2016 г. в ходе рассмотрения дела представители ООО УК «Универсал» поддержали доводы, изложенные в заявлении.

Представитель МКУ «Служба эксплуатации городского хозяйства» ГО «город Якутск» согласился с доводами заявителя, оснований для проведения конкурса у Ответчика не было.

Комиссия по рассмотрению дела, выслушав лиц, участвующих в деле, изучив имеющиеся доказательства и материалы дела, приходит к следующим выводам.

Согласно статье 18 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) право собственности и иные вещные права на жилые помещения подлежат государственной регистрации в случаях, предусмотренных Гражданским [кодексом](#) Российской Федерации, федеральным [законом](#) о регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, настоящим Кодексом.

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 (часть 1 статьи 44 ЖК РФ).

К компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме относятся, в том числе, выбор способа управления многоквартирным домом (пункт 4 части 2 статьи 44 ЖК РФ).

Часть 3 статьи 45 ЖК РФ гласит, что общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники помещений в данном доме или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов. При отсутствии кворума для проведения годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должно быть проведено повторное общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме.

В части 1 статьи 46 ЖК РФ указано, что решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, принимаются большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений в многоквартирном доме, за исключением предусмотренных [пунктами 1 - 3.1, 4.2, 4.3 части 2 статьи 44](#) настоящего Кодекса решений, которые принимаются большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме. Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме оформляются протоколами в соответствии с требованиями, установленными федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства. Решения и протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме являются официальными документами.

Правом голосования на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, обладают собственники помещений в данном доме. Голосование на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме осуществляется собственником помещения в данном доме как лично, так и через своего представителя (часть 1 статьи 48 ЖК РФ).

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 (часть 3 статьи 48 ЖК РФ).

В соответствии с частью 2 статьи 161 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме обязаны 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 (часть 3 статьи 161 ЖК РФ).

Часть 13 статьи 161 ЖК РФ устанавливает, что в течение двадцати 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 [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.

Согласно части 1 статьи 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.

Часть 1 статьи 8 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон «О долевом строительстве») указано, что передача объекта долевого строительства застройщиком и принятие его участником долевого строительства осуществляются по подписываемым сторонами передаточному акту или иному документу о передаче.

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 (часть 2 статьи 16 Федерального закона «О долевом строительстве»).

Следовательно, с момента подписания передаточного акта участник долевого строительства владеет, пользуется построенным объектом недвижимости, т.е. фактически осуществляет права собственника, и именно с этого момента вправе обратиться с заявлением в регистрирующий орган о государственной регистрации своего права.

Согласно протоколу № 1 от 24.11.2015 г. общего собрания домовладельцев (собственников помещений) в жилом доме по адресу: г. Якутск, ул. Пушкина, 28, управляющей компанией выбрано ООО УК «Универсал».

Открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Якутск, ул. Пушкина, д. 28 проводился в соответствии с постановлением 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 – постановление № 75).

Извещение и конкурсная документация о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Якутск, ул. Пушкина, 28, были опубликовано на официальном сайте www.torgi.gov.ru 21.12.2015 г. (извещение № 211215/1020468/03).

Согласно протоколу № б/н от 25.01.2016 г. (опубликован на официальном сайте 01.02.2016 г.) победителем конкурса признано ООО «Солидарность +».

Пункт 39 постановления № 75 гласит, что 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.

Если организатор конкурса отказался от проведения конкурса, то организатор конкурса или по его поручению специализированная организация в течение 2 рабочих дней с даты принятия такого решения обязаны разместить извещение об отказе от проведения конкурса на официальном сайте. В течение 2 рабочих дней с даты принятия указанного решения организатор конкурса или по его поручению специализированная организация обязаны направить или вручить под расписку всем претендентам, участникам конкурса уведомление об отказе от проведения конкурса в письменной форме, а также в форме электронных сообщений (в случае если организатору конкурса известны адреса электронной почты претендентов, участников конкурса). Организатор конкурса возвращает претендентам, участникам конкурса средства, внесенные в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе, в течение 5 рабочих дней с даты принятия решения об отказе от проведения конкурса.

19 января 2016 г. ООО УК «Универсал» в письме № 10-16 от 19.01.2016 г. направил МКУ «Служба эксплуатации городского хозяйства» информацию о том, что на основании протокола № 1 от 24.11.2015 г. общего собрания домовладельцев (собственников помещений) в жилом доме по адресу: г. Якутск, ул. Пушкина, 28, данный дом находится в управлении ООО УК «Универсал». Данный факт представитель МКУ «СЭГХ» подтверждает.

На момент проведения открытого конкурса (25.01.2016 г.) уже заключены договоры управления домом с более пятидесятью процентами собственников. ООО УК «Универсал» приступил к исполнению обязательств по управлению рассматриваемым многоквартирным домом на основании договоров, заключенных с правообладателями договоров управления, договоров с ресурсоснабжающими организациями.

Комиссия Якутского УФАС России приходит к выводу, что участники долевого строительства, подписавшие передаточные акты с застройщиком многоквартирного дома, фактически осуществляют права собственника, поэтому вправе осуществлять правомочия собственников помещений рассматриваемого дома, в том числе выбирать способ управления домом. Собственники реализовали свое право по выбору управляющей организации на собрании, оформленного протоколом № 1 от 24.11.2015 г.

МКУ «Служба эксплуатации городского хозяйства» в соответствии с пунктом 39 постановления № 75 обязано было отказаться от проведения открытого конкурса

по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Якутск, ул. Пушкина, 28.

МКУ «Служба эксплуатации городского хозяйства» проведя рассматриваемый открытый конкурс, нарушило законные права и интересы собственников многоквартирного дома и ООО УК «Универсал».

Таким образом, МКУ «СЭГХ» при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Якутск, ул. Пушкина, 28 нарушил процедуру организации и проведения торгов, установленным постановлением № 75.

10 февраля 2016 г. по итогам рассмотрения Якутским УФАС России жалобы № 02-19/18.1-16 ООО «Юнион» на действия МКУ «Служба эксплуатации городского хозяйства» ГО «город Якутск» при организации и проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Якутск, ул. Пушкина, д. 28, извещение № 211215/1020468/03 от 21.12.2015 г., МКУ «Служба эксплуатации городского хозяйства» было выдано предписание об аннулировании рассматриваемых торгов.

Следовательно, по данному делу предписание не выдается.

На основании изложенного, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Федерального закона «О защите конкуренции», Комиссия Якутского УФАС России по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры проведения торгов и порядка заключения договоров

р е ш и л а :

1. Жалобу ООО УК «Универсал» на действия МКУ «Служба эксплуатации городского хозяйства» ГО «город Якутск» при организации и проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Якутск, ул. Пушкина, 28 признать обоснованной.

Решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение 3-х месяцев.

Председатель комиссии:

О.А. Ярыгина

Члены комиссии

А.Б. Ринчинова

А.С. Халдеева