

РЕШЕНИЕ

Резолютивная часть решения оглашена 17 февраля 2014 г. г. Новосибирск

Решение в полном объеме изготовлено 20 февраля 2014

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

Камнева Н.П. – заместитель руководителя управления, председатель Комиссии,

Князькова С.Е. – начальник отдела антимонопольного контроля и естественных монополий, член Комиссии,

Калинина О.Ю. – главный специалист-эксперт отдела контроля органов власти, член комиссии

рассмотрев дело № 81, возбужденное 05.12.2013 года по признакам нарушения Администрацией Октябрьского района Мэрии города Новосибирска (630102, г. Новосибирск, ул. Сакко и Ванцетти, 33) части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

в присутствии представителя ответчика – Администрации Октябрьского района Мэрии города Новосибирска «...» (по доверенности):

УСТАНОВИЛА:

На основании приказа Новосибирского УФАС России № 240 от 30.08.2013г. проведена внеплановая документарная проверка в отношении администрации Октябрьского района г. Новосибирска (ул. Сакко и Ванцетти, г. Новосибирск, 630102).

В ходе проведения проверки установлено следующее.

Согласно Положению об администрации района (округа по районам) г. Новосибирска, утвержденному решением городского Совета г. Новосибирска № 207 от 22.02.2006г., администрация Октябрьского района является структурным подразделением (территориальным органом) мэрии города Новосибирска.

В соответствии с п. 2.4.18 указанного Положения в полномочия администрации Октябрьского района в области градостроительной деятельности, строительства, транспорта, жилищно-коммунального хозяйства, торгового и бытового обслуживания населения района входит организация и проведение открытых конкурсов по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами на территории района.

В ходе проверки рассмотрены документы, представленные администрацией Октябрьского района:

Конкурсная документация для проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными на территории Октябрьского района города Новосибирска (ул.Военный городок, 17, 56; ул.Военный городок, 17, 57; ул.Военный городок, 17, 58; ул.Военный городок, 17, 95; ул.Военный городок, 17, 96; ул.Военный городок, 428; ул.Военный городок, 429; ул.Военный городок, 437; ул.Военный городок, 1, 770; ул.Военный городок, 1, 771; ул.Военный городок, 17, 772; ул.Военный городок, 17, 773) от 29.08.2012г. с приложением писем, протокола, извещений, иных документов по данному конкурсу;

Конкурсная документация для проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами (общежитиями), расположенными на территории Октябрьского района города Новосибирска (ул.Гусинобродский тракт, 19; ул.Добролюбова, 10; ул.Декабристов, 99) от 23.10.2012г. с приложением заявок, протоколов, извещения, иных документов по данному конкурсу;

Конкурсная документация для проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными на территории Октябрьского района города Новосибирска (ул.Военный городок, 17, 56; ул.Военный городок, 17, 57; ул.Военный городок, 17, 58; ул.Военный городок, 17, 95; ул.Военный городок, 17, 96; ул.Военный городок, 428; ул.Военный городок, 429; ул.Военный городок, 437; ул.Военный городок, 1, 770; ул.Военный городок, 1, 771; ул.Военный городок, 17, 772; ул.Военный городок, 17, 773) от 06.12.2012г. с приложением писем, заявки, протоколов, извещения, иных документов по данному конкурсу;

Конкурсная документация для проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным на территории Октябрьского района города Новосибирска (ул.Ключ-Камышенское плато, 20) от 19.12.2012г. с приложением писем, заявок, протоколов, извещения, иных документов по данному конкурсу;

Конкурсная документация для проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными на территории Октябрьского района города Новосибирска (ул.Никитина, 145; ул.Добролюбова, 154/1; ул.Панфиловцев, 1; ул.Панфиловцев, 3) от 14.06.2012г. с приложением писем, заявок, протоколов, извещения, иных документов по данному конкурсу;

Конкурсная документация для проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными на территории Октябрьского района города Новосибирска (ул.Шевченко, 11) от 12.07.2012г. с приложением писем, заявок, протоколов, извещения, иных документов по данному конкурсу;

Согласно ч. 13 ст. 161 Жилищного кодекса РФ, 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 (до 19.04.2013г. - 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).

По информации, представленной мэрией г. Новосибирска (письмо № 01/40/04259 от 12.09.2013г.), в Октябрьском районе г. Новосибирска сданы в эксплуатацию

в 2011г. 27 домов: № 65 по ул. Б. Богаткова (разрешение на ввод в эксплуатацию от 28.07.2011г.), № 154 по ул. Выборная (разрешение на ввод в эксплуатацию от 30.06.2011г.), 1 этап дома № 162/1стр по ул. Добролюбова (разрешение на ввод в эксплуатацию от 30.06.2011г.), №№ 33-38 (по ГП) по ул. Лобова (разрешения на ввод в эксплуатацию от 38.10.2011г.), №№ 27стр, 28а, 30стр, 31стр, 32стр по ул. Высоцкого (разрешение на ввод в эксплуатацию от 29.12.2011г.), №№ 57, 60, 63, 66, 69, 72 по ул. Т. Снежиной (разрешения на ввод в эксплуатацию от 29.12.2011г.), 2, 3 этапы дома по ул. 2-я Обская, 69/2стр (разрешение на ввод в эксплуатацию от 31.08.2011г.), 4 этап дома по ул. Сакко и Ванцетти, 31/2стр (разрешение на ввод в эксплуатацию от 21.07.2011г.), по ул. Военная, 12/2стр (разрешение на ввод в эксплуатацию от 09.12.2011г.), 1 этап дома по ул. Лескова, 19стр (разрешение на ввод в эксплуатацию от 23.12.2011г.), № 4 (по ГП) по ул. Выборная, 99/8стр (разрешение на ввод в эксплуатацию от 23.12.2011г.), № 2 (по ГП) по ул. Ключ-Камышенское плато, 14/1стр (разрешение на ввод в эксплуатацию от 29.12.2011г.), по ул. Б. Богаткова, 165/4 (разрешение на ввод в эксплуатацию от 29.12.2011г.),

в 2012г. по ул. Вилуйская, 11стр, 13стр, (разрешения на ввод в эксплуатацию от 11.01.2012г., 30.01.2012г.), блок-секция № 2 по ул. Добролюбова, 162/1стр (разрешение на ввод в эксплуатацию от 29.02.2012г.), № 2 (по ГП) по ул. В. Высоцкого, 45стр (разрешение на ввод в эксплуатацию от 30.03.2012г.), 2 подъезда дома по ул. Лескова, 19 стр. (разрешение на ввод в эксплуатацию от 29.06.2012г.), № 1 (по ГП) по ул. Ключ-Камышенское Плато, 18 стр (разрешение на ввод в эксплуатацию от 05.10.2012г.), блок-секция (3.1) дома по ул. Сакко и Ванцетти, 31/3стр (разрешение на ввод в эксплуатацию от 08.10.2012г.), № 3 (по ГП) в мкрн. Закаменский, 15стр (разрешение на ввод в эксплуатацию от 31.10.2012г.), по ул. Шевченко, 5стр (разрешение на ввод в эксплуатацию от 30.11.2012г.), по ул. Т. Снежиной, 49/2стр (разрешение на ввод в эксплуатацию от 30.11.2012г.), реконструкция дома по ул. Грибоедова, 119 (разрешение на ввод в эксплуатацию от 18.12.2013г.), №№ 62, 68, 74, 59, 65, 70, 50, 53, 54, 55 на Плющихинском ж/м (разрешения на ввод в эксплуатацию от 27.12.2012г.), по ул. Сакко и Ванцетти, 74стр (разрешение на ввод в эксплуатацию от 29.12.2012г.), № 1 (по ГП) по ул. Выборная, 99/1стр (разрешение на ввод в эксплуатацию от 27.12.2012г.), по ул. Добролюбова, 152/1стр (разрешение на ввод в эксплуатацию от 29.12.2012г.), по ул. Выбоная, 2 стр (разрешение на ввод в эксплуатацию от 27.12.2012г.),

в 2013г. 9 домов: № 2 (по ГП) по ул. Ключ-Камышенское плато, 20стр. (разрешение на ввод в эксплуатацию от 28.02.2013г.); № 78стр по ул. Гурьевская (разрешение на ввод в эксплуатацию от 25.03.2013г.); № 23 (по ГП) по ул. Лескова, 23стр (разрешение на ввод в эксплуатацию от 28.03.2013г.); № 12/1 по ул. Военная (разрешение на ввод в эксплуатацию от 29.03.2013г.); № 6 (по ГП) по ул. Выборная,

105/2стр (разрешение на ввод в эксплуатацию от 31.05.2013г.); № 1 (по ГП) по ул. Выборная, 99/1стр (разрешение на ввод в эксплуатацию от 27.06.2013г.); № 1 (по ГП) по ул. Лазурная, 28стр. (разрешение на ввод в эксплуатацию от 13.08.2013г.); № 29 (по ГП) по ул. Лескова, 29стр. (разрешение на ввод в эксплуатацию от 27.08.2013г.); № 4 (по ГП) по ул. Ключ-Камышенское плато, 20стр. (разрешение на ввод в эксплуатацию от 28.08.2013г.);

Администрация Октябрьского района представила информацию о подготовке к проведению открытых конкурсов по отбору управляющих организаций для управления МКД, расположенными по адресам:

- ул.Гусинобродский тракт, 19; ул.Добролюбова, 10; ул.Декабристов, 99);

- ул.Военный городок, 17, 56; ул.Военный городок, 17, 57; ул.Военный городок, 17, 58; ул.Военный городок, 17, 95; ул.Военный городок, 17, 96; ул.Военный городок, 428; ул.Военный городок, 429; ул.Военный городок, 437; ул.Военный городок, 1, 770; ул.Военный городок, 1, 771; ул.Военный городок, 17, 772; ул.Военный городок, 17, 773 (по представленной информации, управляющая организация не определена);

- ул.Ключ-Камышенское плато, 20 (конкурс не состоялся, информация о повторном проведении отсутствует);

- ул.Никитина, 145; ул.Добролюбова, 154/1; ул.Панфиловцев, 1; ул.Панфиловцев, 3 (по представленной информации, управляющая организация не определена);

- ул.Шевченко, 11 (Новосибирским УФАС России администрации Октябрьского района г. Новосибирска выдано предписание от № 42 от 04.09.13г. об аннулировании данных торгов; информация о повторном проведении конкурса отсутствует).

Таким образом, по итогам проведенных администрацией Октябрьского района в проверяемом периоде конкурсов по отбору управляющих организаций для управления МКД договоры с управляющими организациями не заключены, по прочим МКД, введенным в эксплуатацию в течение 2011 – 2013г.г. администрацией Октябрьского района не проводились конкурсы по отбору управляющих организаций.

В объяснении по делу (письмо №56/1-23/04878 от 26.12.2013) администрация Октябрьского района г. Новосибирска сообщила следующее.

В соответствии с 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) 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;

(пп. 3 введен Постановлением Правительства РФ от 18.07.2007 N 453)

4) в установленном законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности порядке выдано разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

Администрация Октябрьского района г. Новосибирска располагает протоколами общего собрания собственников многоквартирных домов о том, что проведена предусмотренная действующим законодательством процедура отбора управляющей компании.

Администрацией Октябрьского района направлялось письмо в ООО «ДИСКУС плюс» по вопросу отбора управляющей организации, на что был получен ответ №07-юр/258 от 24.05.2012, согласно которому ввиду отсутствия в указанных объектах капитального строительства зарегистрированного права собственности на объект недвижимости, отсутствует и общее имущество собственников помещений. Следовательно, указанные обстоятельства говорят об отсутствии предмета и объекта конкурса.

В соответствии с п. 13 статьи 161 ЖК РФ, 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 указанной статьи открытый конкурс.

Перечень необходимой для проведения конкурса технической и иной документации и порядок ее предоставления регламентирован Постановлением Правительства от 13.08.2006 №491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме надлежащего качества и (или) с перерывами, превышающую установленную продолжительность», а также методическими рекомендациями по передаче управления многоквартирными домами, утвержденными приказом департамента энергетики, жилищного и коммунального хозяйства города от 08.04.2009 №23.

В соответствии с пп. 4 п.3 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденных постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 № 75 (далее- Правила), конкурс проводится, в том числе, если в установленном законодательством РФ о градостроительной деятельности порядке выдано разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома (пп. 4 введен Постановлением Правительства РФ от 10.09.2013 №796).

В соответствии с пунктом 2.4.18 Положения об администрации района (округа по районам), утвержденного решением городского Совета г. Новосибирска от 22.02.2006 №207 (далее- Положение), организация и проведение открытых конкурсов по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами на территории района входит в полномочия администрации. При этом информацией и документами, необходимыми для проведения конкурса, обладает исключительно застройщик.

Кроме того, порядок проведения таких конкурсов федеральным законодателем детально не урегулирован. В свою очередь Положение не наделяет администрацию правом и не устанавливает обязанность администрации запрашивать у застройщика информацию для проведения конкурса.

Таким образом, в условиях пробела в правовом регулировании администрация не вправе действовать самостоятельно и на свое усмотрение, без оснований истребовать документацию у юридических лиц-застройщиков. Некоторые застройщики отказываются предоставлять какую-либо информацию (например, ООО «ДИСКУС плюс»).

Законодательством также не установлена обязанность застройщика информировать администрации районов (округа по районам) о вводе объекта в эксплуатацию, предоставлять копии разрешения на ввод объекта в эксплуатацию и документов, необходимых для проведения конкурса.

Непосредственно разрешение на ввод объекта в эксплуатацию застройщик получает в управлении архитектурно-строительной инспекции мэрии г. Новосибирска. Администрация не располагает данными сведениями, а инспекция указанные сведения в адрес администрации не направляет.

Специалистами отдела ОЭЖиКХ администрации принимаются все необходимые для проведения открытых конкурсов меры при наличии информации о сдаче дома в эксплуатацию: осуществляется выездная работа с жителями дома с целью их

оповещения о проведении конкурса, размещаются объявления о проведении конкурса и т.д., принимаются меры в соответствии с действующим законодательством.

Учитывая, что пп. 4 п.3 Правил введен Постановлением Правительства РФ от 10.09.2013 №796, он должен применяться с указанной даты.

В связи с этим, администрация Октябрьского района считает, что ее бездействие, выразившееся в непроведении предусмотренного частью 13 ст. 161 ЖК РФ открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом за проверяемый инспектором период 2011-2013 годы, не нашло своего подтверждения, а в целях обеспечения исполнения органами местного самоуправления своих обязанностей требуется устранение пробелов правового регулирования.

На заседании Комиссии представитель администрации Октябрьского района г. Новосибирска представила копии протоколов общего собрания жителей многоквартирных жилых домов и иные документы о выборе управляющих организаций.

Рассмотрев материалы дела и доводы лиц, участвующих в деле о нарушении антимонопольного законодательства, Комиссия Новосибирского УФАС России приходит к следующим выводам.

В ходе проведения внеплановой документальной проверки было установлено, что администрацией Октябрьского района г. Новосибирска не были проведены конкурсы по отбору управляющих компаний в отношении многоквартирных домов по следующим адресам: № 65 по ул. Б. Богаткова (разрешение на ввод в эксплуатацию от 28.07.2011 г), № 154 по ул. Выборная (разрешение на ввод в эксплуатацию от 30.06.2011г.), 1 этап дома № 162/1стр по ул. Добролюбова (разрешение на ввод в эксплуатацию от 30.06.2011г.), №№ 33-38 (по ГП) по ул. Лобова (разрешения на ввод в эксплуатацию от 38.10.2011г.), №№ 27стр, 28а, 30стр, 31стр, 32стр по ул. Высоцкого (разрешение на ввод в эксплуатацию от 29.12.2011г.), №№ 57, 60, 63, 66, 69, 72 по ул. Т. Снежиной (разрешения на ввод в эксплуатацию от 29.12.2011г.), 2, 3 этапы дома по ул. 2-я Обская, 69/2стр (разрешение на ввод в эксплуатацию от 31.08.2011г.), 4 этап дома по ул. Сакко и Ванцетти, 31/2стр (разрешение на ввод в эксплуатацию от 21.07.2011г.), по ул. Военная, 12/2стр (разрешение на ввод в эксплуатацию от 09.12.2011г.), 1 этап дома по ул. Лескова, 19стр (разрешение на ввод в эксплуатацию от 23.12.2011г.), № 4 (по ГП) по ул. Выборная, 99/8стр (разрешение на ввод в эксплуатацию от 23.12.2011г.), № 2 (по ГП) по ул. Ключ-Камышенское плато, 14/1стр (разрешение на ввод в эксплуатацию от 29.12.2011г.), по ул. Б. Богаткова, 165/4 (разрешение на ввод в эксплуатацию от 29.12.2011г.), по ул. Вилюйская, 11стр, 13стр, (разрешения на ввод в эксплуатацию от 11.01.2012г., 30.01.2012г.), блок-секция № 2 по ул. Добролюбова, 162/1стр (разрешение на ввод в эксплуатацию от 29.02.2012г.), № 2 (по ГП) по ул. В. Высоцкого, 45стр (разрешение на ввод в эксплуатацию от 30.03.2012г.), 2 подъезда дома по ул. Лескова, 19 стр. (разрешение на ввод в эксплуатацию от 29.06.2012г.), № 1 (по ГП) по ул. Ключ-Камышенское Плато, 18 стр (разрешение на ввод в эксплуатацию от 05.10.2012г.), блок-секция (3.1) дома по ул. Сакко и Ванцетти, 31/3стр (разрешение на ввод в эксплуатацию от 08.10.2012г.), № 3 (по ГП) в мкрн. Закаменский, 15стр (разрешение на ввод в эксплуатацию от 31.10.2012г.), по ул. Шевченко, 5стр (разрешение на ввод в эксплуатацию от 30.11.2012г.), по ул. Т.

Снежиной, 49/2стр (разрешение на ввод в эксплуатацию от 30.11.2012г.), реконструкция дома по ул. Грибоедова, 119 (разрешение на ввод в эксплуатацию от 18.12.2013г.), №№ 62, 68, 74, 59, 65, 70, 50, 53, 54, 55 на Плющихинском ж/м (разрешения на ввод в эксплуатацию от 27.12.2012г.), по ул. Сакко и Ванцетти, 74стр (разрешение на ввод в эксплуатацию от 29.12.2012г.), № 1 (по ГП) по ул. Выборная, 99/1стр (разрешение на ввод в эксплуатацию от 27.12.2012г.), по ул. Добролюбова, 152/1 стр (разрешение на ввод в эксплуатацию от 29.12.2012г.), по ул. Выбоная, 2 стр (разрешение на ввод в эксплуатацию от 27.12.2012г.) 9 домов: № 2 (по ГП) по ул. Ключ-Камышенское плато, 20стр. (разрешение на ввод в эксплуатацию от 28.02.2013г.); № 78стр по ул. Гурьевская (разрешение на ввод в эксплуатацию от 25.03.2013г.); № 23 (по ГП) по ул. Лескова, 23стр (разрешение на ввод в эксплуатацию от 28.03.2013г.); № 12/1 по ул. Военная (разрешение на ввод в эксплуатацию от 29.03.2013г.); № 6 (по ГП) по ул. Выборная, 105/2стр (разрешение на ввод в эксплуатацию от 31.05.2013г.); № 1 (по ГП) по ул. Выборная, 99/1стр (разрешение на ввод в эксплуатацию от 27.06.2013г.); № 1 (по ГП) по ул. Лазурная, 28стр. (разрешение на ввод в эксплуатацию от 13.08.2013г.); № 29 (по ГП) по ул. Лескова, 29стр. (разрешение на ввод в эксплуатацию от 27.08.2013г.); № 4 (по ГП) по ул. Ключ-Камышенское плато, 20стр. (разрешение на ввод в эксплуатацию от 28.08.2013г.).

По информации, представленной администрацией Октябрьского района в объяснении по делу, в настоящее время проведен открытый конкурс по отбору управляющих организаций по адресу: мкрн.Закаменский,15, повторно готовится проведение конкурса по адресу: ул. Шевченко,11.

Отобраны управляющие организации на общих собраниях собственников по следующим адресам: Б.Богаткова, 65; Выборная, 154; Добролюбова 152/1; Гурьевская,178, Лазурная,28.

Администрация Октябрьского района представила письмо ООО «ДИСКУС плюс» № 07- юр/258 от 24.05.2012, в котором сообщается следующее.

В соответствии со ст. 161 ЖК РФ орган местного самоуправления в порядке, установленном Правительством РФ, проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, если собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления этим домом.

Согласно правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации (утв. Постановлением Правительства РФ №75 от 06.02.2006) определены понятия: «предмет конкурса» на право заключения договоров управления многоквартирным домом в отношении объекта конкурса и «объект конкурса» - общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме, на право управления которым проводится конкурс.

Строительство домов велось ООО «Дискус плюс» двумя способами:

В целях удовлетворения потребностей граждан в жилье, а также управления многоквартирными домами согласно раздела V ЖК РФ, были созданы жилищно-строительные кооперативы на средства паевых взносов членов ЖСК.

Наличие жилищно-строительного кооператива в многоквартирном доме исключает существование иного способа управления этими домами.

За счет ООО «Дискус плюс» без привлечения средств участников долевого строительства.

В соответствии со ст.219 ГК РФ после завершения строительства до оформления регистрации права собственности, вновь созданный объект не считается объектом права собственности (недвижимым имуществом), а является комплексом имущества, единственным собственником которого является ООО «Дискус плюс».

Ввиду отсутствия в указанных объектах капитального строительства зарегистрированного права собственности на объект недвижимости, отсутствует и общее имущество собственников помещений. Таким образом, эксплуатация объекта капитального строительства не является управлением многоквартирным домом.

Указанные обстоятельства свидетельствуют об отсутствии предмета и объекта конкурса.

Проведение открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления в многоквартирных домах при отсутствии собственников помещений невозможно.

Изложенные в данном письме доводы ООО «Дискус плюс» нельзя признать обоснованными, поскольку ч. 13 ст.161 ЖК РФ (в ред. от 04.06.2011 №123-ФЗ) обязывала орган местного самоуправления в течение десяти рабочих дней со дня выдачи в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома провести открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления данным домом независимо от наличия собственников помещения в многоквартирном доме.

ООО УК «Дискус сервис» осуществляет управление многоквартирными домами по следующим адресам: ул. Высоцкого, 54/2, 54/1, 41/4, 41/5, 40/2; Т. Снежиной 29, 29/1, 31, 31/1,45, 45/1, 49/2, 39, 39/1, 41, 41/1, 43, 43/1; Плющихинский жилмассив 62,68,74,59, 65, 70, 50, 54, 53, 55.

На заседание Комиссии Новосибирского УФАС России администрация Октябрьского района г. Новосибирска представила следующую информацию.

В доме №28 по ул. Лазурная (введен в эксплуатацию 13.08.2013) 30.09.2013 проведено общее собрание собственников помещений, на котором был выбран способ управления многоквартирными домами.

В отношении многоквартирных домов по ул. Выборная, 105/2 (введен в эксплуатацию 31.05.2013), согласно представленному администрацией Октябрьского района г. Новосибирска письму ООО УК «СТРОЙКОМ» № 1426 от 24.12.2013, ОАО «Стройтрест №43» 09.09.13 заключило договоры на оказание услуг по управлению многоквартирным домом с ООО УК «Стройком». В связи с тем фактом, что владельцами квартир вышеуказанных домов не получены свидетельства о регистрации прав собственности, проведение голосования по

выбору способа управления будет являться нарушением ч.3 ст. 47 ЖК РФ: «В решении собственника по вопросам, поставленным на голосование, должны быть указаны сведения о документе, подтверждающем право собственности лица, участвующего в голосовании на помещение в соответствующем многоквартирном доме».

В связи с тем, что органом местного самоуправления в соответствии с частью 13 статьи 161 ЖК РФ в установленный срок не проводилось процедуры конкурсного отбора организации по определению управляющей организации, собственники помещений в многоквартирных домах не вправе отказываться от заключения договоров, указанных в части 2 статьи 164 ЖК РФ и обязаны заключить договоры на управление и обслуживание МКД с ООО УК «Стройком».

В многоквартирном доме по адресу ул. Лескова, 23 (введен в эксплуатацию 28.03.2013) 29.06 2013 собственниками помещений выбрана управляющая организация.

В многоквартирном доме по адресу ул. Гурьевская, 78 (введен в эксплуатацию 25.03.2013) 20.04 2013 собственниками помещений выбрана управляющая организация.

В многоквартирном доме по адресу ул. Выборная, 144/1 (введен в эксплуатацию 27.12.2012) собственниками помещений выбрана управляющая организация.

В многоквартирном доме по адресу ул. Добролюбова, 152/1 (введен в эксплуатацию 29.12.2012) 07.11 2013 собственниками помещений выбрана управляющая организация.

В многоквартирном доме по адресу ул. Ключ-Камышенское плато, 20 (введен в эксплуатацию 20.02.2013) собственниками помещений выбрана управляющая организация.

В многоквартирном доме по адресу ул. Ключ-Камышенское плато, 18 (введен в эксплуатацию 05.10.2012) 01.03 2013 собственниками помещений выбрана управляющая организация.

В многоквартирном доме по адресу ул. Вилюйская, 13 (введен в эксплуатацию 11.01.2012) 31.01 2013 собственниками помещений выбрана управляющая организация.

В многоквартирном доме по адресу ул. Вилюйская, 11 (введен в эксплуатацию 11.01.2012) 30.06 2013 собственниками помещений выбрана управляющая организация.

В многоквартирном доме по адресу ул. Ключ-Камышенское плато, 14/1 (введен в эксплуатацию 29.12.2011) в июне 2011 собственниками помещений создано ТСЖ..

В многоквартирном доме по адресу ул. Выборная, 99/8 (введен в эксплуатацию 23.12.2011) 01.06 2011 собственники помещений приняли решение о присоединении к ТСЖ «Союз».

В многоквартирном доме по адресу ул. Сакко и Ванцетти 31/3; (введен в эксплуатацию 08.10.2012), ул. Сакко и Ванцетти 31/2 (введен в

эксплуатацию 21.07.2011) 30.06 2008 собственниками помещений выбрана управляющая организация.

В многоквартирном доме по адресу ул. Добролюбова, 162/1; (введен в эксплуатацию 1 этап 30.06.2011, 2 этап 29.02.2012) 02.04.2012 собственниками помещений выбрана управляющая организация.

В многоквартирном доме по адресу ул. Б.Богаткова, 65; (введен в эксплуатацию 28.07.2011), 16.09 2009 собственниками помещений выбрана управляющая организация.

В многоквартирном доме по адресу ул. Выборная, 154; (введен в эксплуатацию 30.06.2011) 23.10 2009 собственниками помещений выбрана управляющая организация.

В многоквартирном доме по адресу ул. Лескова, 19; (введен в эксплуатацию 23.12.2011, 2 подъезда 29.06.12) 12.03.2012 собственниками помещений выбрана управляющая организация.

В многоквартирном доме по адресу: 2-я Обская 69/2 (2-я и 3-я очереди строительства) (введен в эксплуатацию 31.08.2011г) 03.11.2011 собственниками помещений выбрана управляющая организация.

В многоквартирном доме по адресу ул. Грибоедова, 119; (введен в эксплуатацию 18.12.2013г) 15.05.2013 собственниками помещений выбрана управляющая организация.

В многоквартирном доме по адресу ул. Сакко и Ванцетти, 74; (введен в эксплуатацию 29.12.2012) 01.08.2013 собственниками помещений выбрана управляющая организация.

В многоквартирном доме по адресу ул. Б. Богаткова 165/4; (введен в эксплуатацию 29.12.11г) 15.09.2013 собственниками помещений выбрана управляющая организация.

В многоквартирном доме по адресу ул. Высоцкого, 45; (введен в эксплуатацию 30.03.12) 18.01.2013 собственниками помещений выбрана управляющая организация.

В многоквартирном доме по адресу ул. Сакко и Ванцетти 31/3; (введен в эксплуатацию 08.10.12) 19.12.2013 собственниками помещений выбрана управляющая организация.

В многоквартирном доме по адресу ул. Выборная 91/4; (введен в эксплуатацию 27.12.12) 21.02.13 собственниками помещений выбрана управляющая организация.

В многоквартирном доме по адресу ул. Сакко и Ванцетти, 31/2; (введен в эксплуатацию 21.07.2011г) 01.03.13 собственниками помещений выбрана управляющая организация.

Многоквартирным домом по адресам: ул. Лобова, 33-38 стр. (по ГП) присвоены почтовые адреса: ул. Татьяны Снежиной, 39, 39/1, 41, 41/1, 43, 43/1. Данные многоквартирные дома находятся в управлении ООО «УК «Дискус-Сервис», о чем

свидетельствуют информационные щиты, размещенные на первых этажах в подъездах и лифтовых кабинах.

Администрацией Октябрьского района г. Новосибирска для отбора управляющей организации для управления многоквартирным домом по адресу: мкр. Закаменский, 15 проведен открытый конкурс, который признан несостоявшимся в связи с участием одного лица ЗАО «Спас Дом». Извещение о проведении данного конкурса опубликовано 08.08.2013.

Новосибирское УФАС России не принимает довод администрации Октябрьского района г. Новосибирска о том, что обязанность у органа местного самоуправления по проведению конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом при выдаче в установленном законодательством о градостроительной деятельности порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома возникла 10.09.2013 (с введением пп. 4 п.3 Постановления Правительства РФ от 06.02.2006 №75), поскольку норма ч. 13 ст. 161 Жилищного кодекса РФ, устанавливающая указанную обязанность органов местного самоуправления введена 04.06.2011 ФЗ N 123.

В связи с отказом застройщика ООО «ДИСКУС плюс» предоставить администрации Октябрьского района г. Новосибирска информацию о многоквартирных жилых домах для проведения конкурса по отбору управляющей организации (письмо №07-юр/258 от 24.05.2012), проведение данного конкурса органом местного самоуправления невозможно.

Из представленной информации можно сделать вывод, что администрация Октябрьского района г. Новосибирска в нарушение части 13 статьи 161 ЖК РФ не проводила в установленный законом срок конкурсы по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами по следующим адресам: №28 по ул. Лазурная, ул. Выборная, 105/2, ул. Лескова, 23, ул. Гурьевская, 78, ул. Добролюбова, 152/1, ул. Вилюйская, 13, ул. Вилюйская, 11, ул. Добролюбова, 162/1, мкр. Закаменский, 15, 2-я Обская 69/2 (2-я и 3-я очереди строительства), Грибоедова, 119, Б.Богаткова 165/4, Высоцкого, 45, ул. Сакко и Ванцетти, 31/3, 31/2; Выборная, 91/4.

Бездействие администрации Октябрьского района г. Новосибирска в форме непроведения конкурса по отбору управляющей организации в установленный законом срок создало преимущественные условия для организации, осуществляющей управление многоквартирными домами до момента выбора управляющих организаций жителями (или проведения конкурса), что может привести к ограничению конкуренции на рынке управления многоквартирными домами.

Основания для прекращения рассмотрения дела отсутствуют.

По всем указанным многоквартирным домам, кроме дома по адресу: ул. Выборная, 105/2, жителями домов выбраны управляющие организации. Проведение администрацией г. Новосибирска конкурсов по отбору управляющей организации приведет к нарушению прав жителей домов.

Учитывая изложенные обстоятельства, руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1 – 3 статьи 41, частью 1 статьи 49, статьи 50 Федерального закона от

РЕШИЛА:

1. Признать администрацию Октябрьского района Мэрии города Новосибирска нарушившей ч.1. ст. 15 ФЗ «О защите конкуренции». Нарушение выразилось в непроведении в установленный ЖК РФ срок открытых конкурсов по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами по следующим адресам: №28 по ул. Лазурная, ул. Выборная, 105/2, ул. Лескова, 23, ул. Гурьевская, 78, ул. Добролюбова, 152/1, ул. Вилюйская, 13, ул. Вилюйская, 11, ул. Добролюбова, 162/1, мкр. Закаменский, 152-я Обская 69/2 (2-я и 3-я очереди строительства), Грибоедова, 119, Б.Богаткова 165/4, Высоцкого, 45, ул. Сакко и Ванцетти, 31/3.

2. Выдать администрации Октябрьского района г. Новосибирска предписание о совершении действий, направленных на обеспечение конкуренции. Для его исполнения необходимо провести открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами по адресу: № 6 (по ГП) по ул. Выборная, 105/2стр (разрешение на ввод в эксплуатацию от 31.05.2013г).

3. Признать, что основания для принятия иных мер по пресечению, устранению последствий нарушения антимонопольного законодательства отсутствуют.

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

Примечание. За невыполнение в установленный срок законного решения антимонопольного органа частью 2.6 статьи 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.

Привлечение к ответственности, предусмотренной законодательством Российской Федерации, не освобождает от обязанности исполнить решение антимонопольного органа.

ПРЕДПИСАНИЕ №10

о прекращении нарушения антимонопольного законодательства

20 февраля 2014 г.

г. Новосибирск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области (далее - Новосибирское УФАС России) по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

Камнева Н.П. – заместитель руководителя управления, председатель Комиссии;

Князькова С.Е. – начальник отдела антимонопольного контроля и естественных монополий, член Комиссии;

Калинина О.Ю. – главный специалист-эксперт отдела контроля органов власти, член Комиссии,

руководствуясь ст. 23, ч. 1 ст. 39, ч. 4 ст. 41, ст. 50 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», на основании своего решения от 20.02.2014 г. по делу № 81, возбужденному 05.12.2013 г., о нарушении администрацией Октябрьского района города Новосибирска (630102, г. Новосибирск, ул. Сакко и Ванцетти, 33) части 1 статьи 15 Федерального закона № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1. Администрации Октябрьского района города Новосибирска прекратить нарушение антимонопольного законодательства, выразившееся в непроведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по адресу: Новосибирская область, г.Новосибирск, ул. № 6 (по ГП) по ул. Выборная, 105/2стр (разрешение на ввод в эксплуатацию от 31.05.2013г), что создало преимущественные условия для организации, осуществляющей управление указанным многоквартирным домом и может привести к ограничению конкуренции на данном рынке.

2. С целью исполнения настоящего предписания администрации Октябрьского района города Новосибирска необходимо совершить действия, направленные на обеспечение конкуренции, а именно в срок до 24.04.2014 провести открытый конкурс по выбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по адресу: ул. Выборная, 105/2

2. Об исполнении пункта 1 настоящего предписания администрации Октябрьского района города Новосибирска сообщить в Новосибирское УФАС России 28.04.2014, с приложением подтверждающих документов.

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

Примечание. За невыполнение в установленный срок законного предписания антимонопольного органа ч. 2.6 ст. 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.

Привлечение к ответственности, предусмотренной законодательством Российской Федерации, не освобождает от обязанности исполнить предписание антимонопольного органа.