

РЕШЕНИЕ

21 января 2016 г.
Новосибирск

г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области (далее - Новосибирское УФАС России) по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров в составе:

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

Долженкова Е. В. – начальник отдела контроля органов власти, член Комиссии;

Филатьева И. Е. – ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти, член Комиссии;

рассмотрев жалобу Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Вербена» (далее – ООО «УК «Вербена») на действия организатора торгов Муниципального казенного учреждения «Управление жилищно-коммунального хозяйства» г. Бердска (далее – МКУ «УЖКХ») при проведении открытого конкурса № 55 (ОК)/15 по отбору управляющей организации для управления введенным в эксплуатацию многоквартирным жилым домом, расположенным по адресу: Новосибирская область, город Бердск, Речкуновская зона отдыха, территория МК «Сибиряк», корпус № 6,

в присутствии:

заявителя – директора ООО «УК «Вербена»: «...» (назначена на должность директора ООО «УК «Вербена» в соответствии с Приказом № 1 от 15.08.2014 года),

представителей ответчика – МКУ «УЖКХ»: «...» от 21.01.2016 года № 0120/17-02/16),

УСТАНОВИЛА:

В Новосибирское УФАС России поступила жалоба ООО «УК «Вербена» на действия организатора торгов МКУ «УЖКХ» при проведении открытого конкурса № 55 (ОК)/15 по отбору управляющей организации для управления введенным в эксплуатацию многоквартирным жилым домом, расположенным по адресу: Новосибирская область, город Бердск, Речкуновская зона отдыха, территория МК «Сибиряк», корпус № 6.

Заявитель сообщает следующее.

Во исполнение части 13 статьи 161 ЖК РФ в течение двадцати дней со дня выдачи разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома орган местного самоуправления размещает извещение о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации на официальном сайте в сети "Интернет" и не позднее чем в течение сорока дней со дня размещения такого извещения проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации на право управления многоквартирным домом.

20.11.2015 года на сайте www.torgi.gov.ru была размещена конкурсная документация под номером 55 (ОК)/15 «Отбор управляющей организации для

управления введенным в эксплуатацию многоквартирным жилым домом, расположенным по адресу: Новосибирская область, город Бердск, Речкуновская зона отдыха, территория МК «Сибиряк», корпус № 6», после чего УК «Вербена» была подана заявка на участие в конкурсе.

31.12.2015 года на указанном выше официальном сайте появилась информация об отмене конкурса по выбору управляющей организации для управления многоквартирным жилым домом по адресу: Новосибирская область, город Бердск, Речкуновская зона отдыха, территория МК «Сибиряк», корпус № 6 с приложением протокола общего собрания собственников от 30.12.2015 года, согласно которому ООО «СекторСтрой» в единственном лице как собственник более чем 51% (согласно характеристике объекта конкурса в конкурсной документации указана площадь жилых и нежилых помещений всего дома 3254,8 кв.м.) от жилой площади дома выбрал управляющей организацией ООО «УК «Сибиряк-Сервис».

Исходя из положений части 1 статьи 47 ЖК РФ под общим собранием законодатель понимает совместное присутствие собственников помещений для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование. Голосование строительными компаниями по вопросу выбора способа управления многоквартирным домом противоречит части 1 статьи 161 ЖК РФ. Строительные компании, являющиеся собственниками жилых помещений в многоквартирном доме до момента их продажи гражданам, не являются лицами, непосредственно заинтересованными в выборе надлежащей управляющей компании.

В данном случае ООО УК «Вербена» была лишена права участвовать в открытом конкурсе.

В своих возражениях МКУ «УЖКХ» сообщило следующее.

Положения частей 13 и 14 статьи 161 Жилищного кодекса РФ (далее - ЖК РФ) определяют порядок управления вновь возведенными многоквартирными домами (с момента ввода объекта в эксплуатацию до момента реализации собственниками жилых помещений права на выбор способа управления многоквартирным домом, установленного частью 3 статьи 161 ЖК РФ).

В соответствии с Правилами проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 года № 75 (далее - Правила) орган местного самоуправления проводит открытые конкурсы по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами.

Согласно Постановлению Администрации города Бердска от 19.11.2015 года № 3971 «О проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления введенным в эксплуатацию многоквартирным домом, по адресу: Новосибирская область, город Бердск, ул. Речкуновская зона отдыха, территория МК «Сибиряк», корпус № 6» необходимо провести открытый конкурс № 55(ОК)/15 по отбору управляющей организации для управления введенным в эксплуатацию многоквартирным домом по адресу: Новосибирская область, город Бердск, ул. Речкуновская зона отдыха, территория МК «Сибиряк», корпус № 6» (далее -

открытый конкурс № 55(ОК)/15).

21.11.2015 года на официальном сайте www.torgi.gov.ru размещено извещение № 201115/0235990/03 о проведении открытого конкурса № 55(ОК)/15.

31.12.2015 года в адрес МКУ «УЖКХ» г. Бердска (далее - организатор конкурса) поступило решение о выборе способа управления многоквартирным домом и реализация такого решения собственниками помещений в доме, являющемся объектом конкурса.

Администрация города Бердска отменила открытый конкурс № 55(ОК)/15 в соответствии с пунктом 39 Правил, согласно которому 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.

В соответствии со статьями 44, 46, 48 ЖК РФ общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является органом управления многоквартирным домом.

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.

Правом голосования на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, обладают собственники помещений в данном доме, а собственником выступает как физическое, так и юридическое лицо, обладающее правом собственности, выступающее в роли владельца, распределителя, пользователя объекта собственности (статья 209 ГК РФ).

Ввиду изложенного, действия Организатора по проведению открытого конкурса № 55(ОК)/15 не противоречат требованиям Федерального закона №135-ФЗ «О защите конкуренции», Жилищного Кодекса РФ и Правилам проведения конкурса по отбору управляющей организации и не содержат нарушений порядка организации и проведения торгов

Рассмотрев по существу поступившую жалобу, доводы, представленные материалы, Комиссия Новосибирского УФАС России приходит к следующим выводам.

21.11.2015 года МКУ «УЖКХ» разместило на сайте www.torgi.gov.ru извещение № 201115/0235990/03 о проведении открытого конкурса № 55(ОК)/15 по отбору управляющей организации для управления введенным в эксплуатацию многоквартирным домом по адресу: Новосибирская область, город Бердск, ул. Речкуновская зона отдыха, территория МК «Сибиряк», корпус № 6».

По сообщению МКУ «УЖКХ» 31.12.2015 года в их адрес поступило Решение, принятое общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме и итоги голосования собственников корпуса 6 от 30.12.2015 года. В соответствии с указанным решением собственниками многоквартирного дома в качестве управляющей организации было выбрано ООО «УК «Сибиряк-Сервис». На

заседании комиссии представлены копии данного решения, а также ряда свидетельств о государственной регистрации права собственности ООО «СекторСтрой» на помещения в указанном многоквартирном доме.

Согласно пункту 39 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 года № 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. При этом, указанные Правила не исключают возможности выбора управляющей организации собственниками – юридическими лицами.

31.12.2015 года открытый конкурс № 55(ОК)/15 был отменен.

Таким образом, МКУ «УЖКХ» при проведении открытого конкурса № 55(ОК)/15 по отбору управляющей организации для управления введенным в эксплуатацию многоквартирным домом по адресу: Новосибирская область, город Бердск, ул. Речкуновская зона отдыха, территория МК «Сибиряк», корпус № 6» действовало в соответствии с действующим законодательством.

Учитывая изложенные обстоятельства, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Новосибирского УФАС России

РЕШИЛА:

Признать жалобу ООО «УК «Вербена» на действия организатора торгов МКУ «УЖКХ» при проведении открытого конкурса № 55 (ОК)/15 по отбору управляющей организации для управления введенным в эксплуатацию многоквартирным жилым домом, расположенным по адресу: Новосибирская область, город Бердск, Речкуновская зона отдыха, территория МК «Сибиряк», корпус № 6 необоснованной.