

РЕШЕНИЕ

по делу №02-10/16А о нарушении антимонопольного законодательства

г. Якутск

Резолютивная часть оглашена 30 марта 2016г.

Изготовлено в полном объеме 08 апреля 2016г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия) по рассмотрению дел о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

Председатель комиссии – "****" заместитель руководителя Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия) - начальник отдела антимонопольного контроля Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия),

Члены комиссии:

"****" – заместитель начальника отдела антимонопольного контроля Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия),

"****" – главный специалист-эксперт отдела антимонопольного контроля Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия),

при участии

от Ответчика: представители МКУ «Служба эксплуатации городского хозяйства» по доверенности "****" <>, по доверенности от 30.03.2016г. №б/н <>

от Заявителя: <.>,

от Заинтересованного лица: директор ООО «ЖЭУ Центральное» <>,

рассмотрев материалы дела №02-10/16А о нарушении антимонопольного законодательства по признакам нарушения МКУ «Служба эксплуатации городского хозяйства» (677000 Республика Саха (Якутия), г. Якутск, ул. Орджоникидзе, д. 3/2) части 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции»

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия) поступило заявление гр <> (25.01.2016г. вх. №0007, дополнение к заявлению от 29.03.2016г. №0039) на действия конкурсной комиссии Муниципального казенного

учреждения «Служба эксплуатации городского хозяйства» (далее МКУ) при проведении конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу г. Якутск, ул. Лермонтова, д. 73, а именно:

- в извещении, размещенном на www.torgi.gov.ru, в основных характеристиках конкурса неверно указана серия и тип постройки объекта – 112 серия <...> однако объект конкурса возведен по сборно-монолитному каркасу системы «Аркос»;
- объект по своим характеристикам и технологии строительства не относится к типовым проектам панельных многоквартирных жилых домов 112 серии, по факту объект относится к проектам индивидуальной планировки с применением технологии монолитно-каркасного строительства. В связи с чем, возникают вопросы о фактическом осмотре объекта при формировании открытого конкурса и имеющихся данных об объекте;
- в извещении не указан кадастровый номер объекта конкурса;
- в извещении указаны неверные площади:

3 649,06 кв.м. площадь жилых помещений, по техническому паспорту 3 632,5 кв.м.;

442,26 кв.м. площадь нежилых помещений, по техническому паспорту 540,9 кв.м.;

1 229,92 кв.м. площадь помещений общего пользования, по техническому паспорту 609,8 кв.м.

Таким образом, общая площадь объекта – 5 321,24 кв.м. Однако, согласно технического и кадастрового паспортов площадь здания равна 4 783,2 кв.м.

Заявитель просит аннулировать итоги конкурса по отбору управляющей организации для управления МКД, расположенном по адресу г. Якутск, ул. Лермонтова, д. 73, в связи с внесением организатором конкурса недостоверных сведений в извещение, тем самым ограничил число участников конкурса.

Ответчик представил письменное возражение на жалобу (вх. №1988 от 25.03.2016г., вх. №2142 от 30.03.2016г.), также подтвердил свои доводы на заседании Комиссии, с жалобой Заявителя не согласен по следующим причинам.

При проведении конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (далее МКД), расположенным по адресу г. Якутск, ул. Лермонтова, д. 73, уполномоченным организатором – МКУ «СЭГХ» - конкурсная документация и извещение были составлены в соответствии с подпунктом 3 пункта 38 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для самоуправления МКД, утвержденных постановлением Правительства РФ от 06.02.2006г. №75 (далее Правила). В извещении о проведении конкурса указываются характеристика объекта конкурса, включая адрес многоквартирного дома, год постройки, этажность, количество квартир, площадь жилых, нежилых помещений и помещений общего пользования, виды благоустройства, серию и тип постройки, а также кадастровый номер (при его наличии) и площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества собственников помещений в МКД.

Характеристика объекта конкурса указана в соответствии с Разрешением на ввод объекта в эксплуатацию от 30.07.2015г. №RU 14301000-55-2015, т.к. технический паспорт не был представлен застройщиком.

Расчет площади помещений общего пользования МКД рассчитан следующим образом: общая площадь МКД (5 321,24 кв.м.) минус общая площадь жилых помещений (3 649,06 кв.м.) минус общая площадь нежилых помещений (442,26 кв.м.).

В кадастровом паспорте площадь здания 4 783,2 кв.м. рассчитана кадастровым инженером без учета холодных помещений, т.е. лоджий, балконов, чердачного помещения с принятым коэффициентом в пределах 0,3 – 0,5%.

Представитель заинтересованного лица ООО «ЖЭУ Центральное», являющегося победителем открытого конкурса по отбору управляющей организации по управлению МКД, устно пояснил, что часть договоров заключены с собственниками жилых помещений, а также с ресурсоснабжающими организациями, представил их копии на заседании комиссии.

Рассмотрев материалы дела, выслушав представителей лиц, участвующих в деле, изучив письменные пояснения, иные документы, Комиссия пришла к следующим выводам.

01.12.2015 г. на официальном сайте Российской Федерации в сети Интернет www.torgi.gov.ru опубликовано извещение №011215/1020468/05 по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу г. Якутск, ул. Лермонтова, д. 73.

Дата начала подачи заявок: 01.12.2015г.

Дата окончания подачи заявок: 12.01.2016г.

Дата и время вскрытия конвертов: 12.01.2016 в 10:00.

Дата рассмотрения заявок: 15.01.2016г.

Дата подведения итогов: 19.01.2016г.

Организатором и заказчиком открытого конкурса является МКУ «СЭГХ».

В соответствии с п. п. 1, 9, 10 части 1 статьи 15 Жилищного кодекса РФ к компетенции органов местного самоуправления в области жилищных отношений относится учет муниципального жилищного фонда; осуществление контроля за использованием и сохранностью муниципального жилищного фонда, соответствием жилых помещений данного фонда установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства; иные вопросы, отнесенные к полномочиям органов местного самоуправления в области жилищных отношений Конституцией Российской Федерации, другими федеральными законами, а также законами соответствующих субъектов.

Содержание муниципального жилищного фонда относится к вопросам местного значения (п. 6 ч. 1 ст. 16 Федерального закона РФ N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации").

На основании ч. 4 ст. 161 ЖК РФ орган местного самоуправления в порядке, установленном уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти, 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.

Правила проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утверждены Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 г. №75.

МКУ «СЭГХ» является муниципальным казенным учреждением, созданным в соответствии с распоряжением Окружной администрации «Город Якутск» от 30.11.2011г. №2650р, учреждение создано для оказания услуг в целях более эффективного решения вопросов, отнесенных к компетенции Департамента жилищно-коммунального хозяйства и энергетики Окружной администрации «Город Якутск».

Согласно п. 3.1 распоряжения Окружной администрации «Город Якутск» от 23.04.2015г. №637р «Об организации открытых конкурсов по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами на территории городского округа «Город Якутск» (в редакции от 10.07.2015г. №1197р), МКУ «СЭГХ» определено организатором открытых конкурсов по отбору управляющей организации в соответствии с частью 13 статьи 161 Жилищного кодекса РФ.

В силу [подпункта 3 пункта 38](#) Правил в извещении о проведении конкурса указываются характеристика объекта конкурса, включая адрес многоквартирного дома, год постройки, этажность, количество квартир, площадь жилых, нежилых помещений и помещений общего пользования, виды благоустройства, серию и тип постройки, а также кадастровый номер (при его наличии) и площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

В конкурсной документации и информационном извещении о проведении конкурса МКУ «СЭГХ» указало информацию о площади помещений общего пользования в вышеназванном многоквартирном доме площадь общих коридоров и мест общего пользования – 1229,92 кв. м, площадь жилых помещений – 3649,06 кв. м, площадь нежилых помещений – 442,26 кв. м. Таким образом, общая площадь здания – 5 321,24 кв.м.

Как установлено материалами дела, в соответствии с техническим паспортом здания инвентарный номер <...> /ЯК/024358, составленным ГУП РС(Я) «Республиканский центр технического учета и технической инвентаризации» 05.11.2014г. (вх. №1252 от 01.03.2016г.), общая площадь помещений в доме составляет 4783,2 кв. м, площадь общих коридоров и мест общего пользования – 609,8 кв. м, площадь жилых помещений – 3632,5 кв. м, площадь нежилых помещений – 540,9 кв. м.

В соответствии с Разрешением на ввод объекта в эксплуатацию от 30.07.2015г. №RU 14301000-5-2015, выданном Окружной администрацией города Якутска на объект «Жилой комплекс с соцкультбытом в квартале 74 г. Якутска. 52-квартирный жилой дом с офисными помещениями, расположенного по адресу г. Якутск, ул. Лермонтова, д. 73», сведения об объекте следующие: общая площадь помещений – 5 321,24 кв.м., площадь жилых помещений (за исключением балконов, лоджий, веранд и террас) – 3 649,06 кв. м, площадь нежилых помещений, в том числе площадь общего имущества в МКД – 442,26 кв. м. Таким образом, площадь общих коридоров и мест общего пользования – 1229,92 кв. м. (5 321,24 кв.м. – 3 649,06 кв.м. – 1 229,92 кв.м.).

В техническом плане здания (дата подготовки кадастровым инженером Филипповой Т.Д. 04.03.2015г.), являющемуся неотъемлемой частью Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию от 30.07.2015г. №RU 14301000-5-2015, площадь здания указана в размере 4 783,2 кв.м.

В соответствии с Кадастровым паспортом здания от 29.01.2016г. №14/16-14311 площадь здания составляет 4 783,2 кв.м.

Таким образом, имеются расхождения в общей площади здания в вышеуказанных документах.

В соответствии с частью 1 статьи 55 Градостроительного кодекса РФ разрешение на ввод объекта в эксплуатацию представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка или в случае строительства, реконструкции линейного объекта проекту планировки территории и проекту межевания территории, а также проектной документации.

Согласно части 1 статьи 41 Федерального закона от 24.07.2007г. №221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» технический план представляет собой документ, в котором воспроизведены определенные сведения, внесенные в государственный кадастр недвижимости, и указаны сведения о здании, сооружении, помещении или об объекте незавершенного строительства, необходимые для постановки на учет такого объекта недвижимости, либо сведения о части или частях такого объекта недвижимости, либо новые необходимые для внесения в государственный кадастр недвижимости сведения о таком объекте недвижимости, которому присвоен кадастровый номер.

Сведения о здании или сооружении, за исключением сведений о местоположении таких объектов недвижимости на земельном участке, указываются в техническом плане на основании представленных заказчиком кадастровых работ разрешения на ввод таких объектов недвижимости в эксплуатацию, [проектной документации](#) таких объектов недвижимости или изготовленного до 1 января 2013 года технического паспорта таких объектов недвижимости (часть 8 статьи 41 Федерального закона от 24.07.2007г. №221-ФЗ).

Кадастровый паспорт объекта недвижимости представляет собой выписку из государственного кадастра недвижимости, содержащую уникальные характеристики объекта недвижимости, а также в зависимости от вида объекта

недвижимости иные предусмотренные настоящим Федеральным законом сведения об объекте недвижимости (часть 4 статьи 14 Федерального закона от 24.07.2007г. №221-ФЗ).

На основании изложенного, антимонопольный орган пришел к выводу о том, что информация об общей площади здания, указанная в конкурсной документации и информационном извещении о проведении конкурса не соответствует данным, указанным в Техническом плане и Кадастровом паспорте.

Однако, согласно части 13 статьи 161 Жилищного кодекса РФ орган местного самоуправления размещает извещение о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации на официальном сайте в сети "Интернет" в течение двадцати дней со дня выдачи в [порядке](#), установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома. Таким образом, основанием для проведения открытого конкурса для отбора управляющей организации для управления вновь вводимого МКД является разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, на основании которого составляются характеристики объекта конкурса, указываемые в извещении.

Остальные характеристики объекта конкурса (адрес многоквартирного дома, год постройки, этажность, количество квартир, виды благоустройства, серию и тип постройки, а также кадастровый номер (при его наличии) и площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме) отражены в извещении о проведении конкурса верно в соответствии с Разрешением на ввод объекта в эксплуатацию от 30.07.2015г. №RU 14301000-5-2015.

Довод заявителя о том, что Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 30.07.2015г. №RU 14301000-5-2015 является недействительным без Технического плана от 04.03.2015г., в котором указана общая площадь здания (4 783,2 кв.м.) отличная от общей площади здания, указанного в Разрешении (5 321,24 кв.м.), не принимается, т.к. несоответствие данных по общей площади здания в Разрешении на ввод объекта в эксплуатацию от 30.07.2015г. №RU 14301000-5-2015 и Техническом плане от 04.03.2015г. не влечет за собой автоматическую и безусловную недействительность Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию от 30.07.2015г. №RU 14301000-5-2015. Отмена ненормативно-правового акта в полномочия антимонопольного органа не входит (статья 23 Закона о защите конкуренции).

На момент рассмотрения настоящего дела о нарушении антимонопольного законодательства Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 30.07.2015г. №RU 14301000-5-2015 не признан недействительным в судебном порядке.

Частью 1 статьи 198 АПК РФ определено, что граждане, организации и иные лица вправе обратиться в арбитражный суд с заявлением о признании недействительными ненормативных правовых актов, незаконными решений и действий (бездействия) государственных органов, органов местного самоуправления, иных органов, должностных лиц, если полагают, что оспариваемый ненормативный правовой акт, решение и действие (бездействие) не соответствуют закону или иному нормативному правовому акту и нарушают их права и законные интересы в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, незаконно возлагают на них какие-либо обязанности, создают иные

препятствия для осуществления предпринимательской и иной экономической деятельности. Таким образом, Заявителю следует обратиться с исковым заявлением в Арбитражный суд Республики Саха (Якутия).

Выслушав доводы сторон, рассмотрев материалы дела, Комиссия Якутского УФАС России пришла к выводу об отсутствии в рассматриваемых действиях МКУ «Служба эксплуатации городского хозяйства» нарушения антимонопольного законодательства. В связи с чем, Комиссия на основании части 7 статьи 48.1, [пункта 1 части 1 статьи 48](#) Закона о защите конкуренции прекращает рассмотрение дела о нарушении антимонопольного законодательства.

На основании вышеизложенного, руководствуясь частью 1 статьи 23, части 7 статьи 48.1, [пункта 1 части 1 статьи 48](#) Федерального закона от 26.07.2006 г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия),

РЕШИЛА:

Прекратить рассмотрение дела в отношении Муниципального казенного учреждения «Служба эксплуатации городского хозяйства» по признакам нарушения части 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции».

Решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия в Арбитражном суде.

Председательствующий "****"

Члены Комиссии "****"

"****"