

РЕШЕНИЕ

25 ноября 2015 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 «Сибиряк-Сервис» (далее – ООО «УК «Сибиряк-Сервис») на действия организатора торгов Администрации города Бердска при проведении торгов в виде открытого конкурса на право заключения договора управления введенным в эксплуатацию многоквартирным домом, расположенным по адресу: Новосибирская область, город Бердск, Речкуновская зона отдыха, территория МК «Сибиряк», корпус № 4, лот № 011015/0235990/03,

в присутствии представителей:

заявителя – ООО «УК «Сибиряк-Сервис: «...» (по доверенности от 20.11.2015 года № 15), «...» (по доверенности от 20.11.2015 года № 13),

организатора торгов - Администрации города Бердска: «...» (по доверенности от 05.10.2015 года № 92/01-01-21),

УСТАНОВИЛА:

В Новосибирское УФАС России поступила жалоба ООО «УК «Сибиряк-Сервис» на действия организатора торгов Администрации города Бердска при проведении торгов в виде открытого конкурса на право заключения договора управления введенным в эксплуатацию многоквартирным домом, расположенным по адресу: Новосибирская область, город Бердск, Речкуновская зона отдыха, территория МК «Сибиряк», корпус № 4, лот № 011015/0235990/03.

Заявитель сообщает следующее.

06.11.2015 года состоялись торги в виде открытого конкурса на право заключения договора управления введенным в эксплуатацию многоквартирным домом, по адресу: Новосибирская область, город Бердск, Речкуновская зона отдыха, территория МК «Сибиряк», корпус № 4, № лота 011015/0235990/03, в результате которых победителем было избрано ООО «ВЕРБЕНА», являющееся единственным участником торгов.

ООО «УК «Сибиряк-Сервис» желало принять участие в конкурсе, однако, не смогло участвовать в силу того, что заказчик допустил нарушения процедуры проведения открытого конкурса и действующего законодательства.

ООО «УК «Сибиряк-Сервис» узнало о проведении торгов лишь 06.11.2015 года. ООО «УК «Сибиряк-Сервис» считает, что его права нарушены в связи с тем, что оно не могло участвовать в торгах по нижеприведенным причинам.

Согласно части 13 статьи 161 Жилищного кодекса РФ извещение о проведении открытого конкурса должно быть размещено на официальном сайте в течение 20 дней со дня выдачи разрешения на ввод дома в эксплуатацию. Корпус № 4 введен в эксплуатацию 21.08.2015 года. Таким образом, информация о проведении конкурса должна быть размещена до 10.09.2015 года (18.09.2015 года, если считать рабочие дни). Согласно извещению о проведении торгов информация на сайте www.torgi.gov.ru была размещена лишь 01.10.2015 года, несмотря на то, что постановление администрации города Бердска о проведении торгов было издано 17.09.2015 года.

Согласно пункту «а» статьи 40 Постановления Правительства РФ от 06.02.2006 года № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» не позднее чем за 25 дней до даты начала процедуры вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе организатор конкурса обязан уведомить о дате проведения конкурса:

а) всех собственников помещений в многоквартирном доме (многоквартирных домах) путем размещения сообщения в местах, удобных для ознакомления собственниками помещений в многоквартирном доме, - на досках объявлений, размещенных во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, а также путем размещения сообщения о проведении конкурса на официальном сайте;

б) всех лиц, принявших от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в этом доме по передаточному акту или иному документу о передаче (далее - лица, принявшие помещения), в случае, указанном в части 13 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, путем размещения сообщения в местах, удобных для ознакомления лицами, принявшими помещения, - на досках объявлений, размещенных во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, а также путем размещения сообщения о проведении конкурса на официальном сайте.

Поскольку ООО «УК «Сибиряк-Сервис» в настоящее время управляет всеми жилыми домами, находящимися на территории МК «Сибиряк», г. Бердск, Речкуновская зона отдыха, и офис ООО «УК «Сибиряк-Сервис» расположен на указанной территории, то ООО «УК «Сибиряк-Сервис» имело возможность ознакомиться в корпусе № 4 с текстом объявлений о проведении торгов, однако, объявлений в корпусе № 4 (несмотря на то, что в нем проживают жильцы), администрацией города Бердска не размещалось, представители застройщика ЗАО «МК «Сибиряк» также не были извещены о проведении конкурса. Размещение на официальном сайте в сети интернет было произведено с нарушением законодательства о сроках такого размещения.

Кроме того, на дату обращения с настоящей жалобой 56 % (1042,8 кв.м.) собственников жилого дома корпус № 4 выразили волеизъявление о выборе

управляющей компании ООО «УК «Сибиряк-Сервис», что отражается в оплате коммунальных услуг согласно квитанциям об оплате.

На основании изложенного, ООО «УК «Сибиряк-Сервис» считает, что Администрацией города Бердска, являющейся организатором торгов, нарушены указанные нормы права.

В своих возражениях Муниципальное казенное учреждение «Управление жилищно-коммунального хозяйства» сообщило следующее.

Положения частей 13 и 14 статьи 161 Жилищного кодекса РФ (далее - ЖК РФ) регламентируют строго установленный 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 17.09.2015 года № 3222 «О проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления введенным в эксплуатацию многоквартирным домом, по адресу: Новосибирская область, город Бердск, Речкуновская зона отдыха, территория МК «Сибиряк», корпус № 4» необходимо провести открытый конкурс № 49(ОК)/15 по отбору управляющей организации для управления введенным в эксплуатацию многоквартирным домом по адресу: Новосибирская область, город Бердск, Речкуновская зона отдыха, территория МК «Сибиряк», корпус № 4 (далее - открытый конкурс № 49(ОК)/15).

С 15.08.2015 года была прекращена авторизация пользователей организаторов торгов непосредственно через официальный сайт торгов. Единственным возможным способом доступа в личный кабинет сайта www.torgi.gov.ru стал вход через Единую систему идентификации и аутентификации (ЕСИА) на портале государственных услуг.

В связи с долговременной перерегистрацией и получением полного доступа к сайту торгов, извещение № 011015/0235990/03 о проведении открытого конкурса № 49(ОК)/15 на официальном сайте www.torgi.gov.ru было размещено только 01.10.2015 года.

В соответствии с частью 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 в соответствии с частью 4 статьи 161 ЖК РФ открытый конкурс. Следовательно, несоответствие сроков размещения извещения о проведении открытого конкурса не снимает с организатора конкурса обязанностей по его

проведению.

В соответствии с пунктом 40 Правил собственники дома по адресу Речкуновская зона отдыха, территория МК «Сибиряк», корпус № 4 в установленном законом порядке были оповещены МКУ «УЖКХ» о проведении конкурса № 49(ОК)/15.

До дня проведения конкурса в адрес администрации города Бердска никакого решения о выборе способа управления многоквартирным домом и реализации такого решения собственниками помещений дома, являющегося объектом конкурса, не было направлено, согласно пункту 39 Правил отказ от проведения конкурса по иным основаниям не допускается.

В соответствии с Протоколом № 2 рассмотрения заявок на участие в конкурсе № 49(ОК)/15 конкурсная комиссия признала единственного претендента на участие в конкурсе Общество с ограниченной ответственностью управляющая компания «Вербена» (далее - ООО УК «Вербена») участником конкурса, так как заявка соответствовала требованиям конкурсной документации.

Согласно пункту 71 Правил в случае если только один претендент признан участником конкурса, организатор конкурса передает этому претенденту проект договора управления многоквартирным домом.

16.11.2015 года ООО УК «Вербена» предоставлен подписанный проект договора управления многоквартирным домом и договор страхования.

Таким образом, ООО УК «Вербена» является управляющей организацией по отношению к многоквартирному дому, расположенному по адресу: Новосибирская область, город Бердск, Речкуновская зона отдыха, территория МК «Сибиряк», корпус № 4.

Ввиду изложенного, действия Организатора открытого конкурса № 49(ОК)/15 не противоречат требованиям Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции», ЖК РФ, Правил проведения конкурса по отбору управляющей организации и не содержат нарушений порядка организации и проведения торгов.

При рассмотрении жалобы по существу представитель ООО «УК «Сибиряк-Сервис» также сообщил, что при проведении открытого конкурса № 49(ОК)/15 в перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющимся объектом конкурса были включены работы и услуги, необходимость в которых отсутствует, в частности работы, связанные с деревянными конструкциями, с чердачными помещениями.

Представитель Администрации города Бердска пояснил, что данный перечень работ и услуг зависит от группы благоустройства дома, единый для всех домов.

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

Многоквартирный жилой дом, расположенный по адресу: Новосибирская область, город Бердск, Речкуновская зона отдыха, территория МК «Сибиряк», корпус № 4,

был введен в эксплуатацию 21.08.2015 года в соответствии с Разрешением на ввод объекта в эксплуатацию № RU 54301000-80-15.

В соответствии с частью 13 статьи 161 Жилищного кодекса 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 в соответствии с частью 4 настоящей статьи открытый конкурс.

Таким образом, извещение о проведении конкурса должно быть размещено до 10.09.2015 года.

17.09.2015 года Администрацией города Бердска опубликовано Постановление № 3222 «О проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления введенным в эксплуатацию многоквартирным домом, по адресу: Новосибирская область, город Бердск, Речкуновская зона отдыха, территория МК «Сибиряк», корпус № 4».

Извещение о проведении торгов на сайте www.torgi.gov.ru было размещено 01.10.2015 года.

В соответствии с пунктом 40 Правил 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, собственники дома по адресу ул. Речкуновская зона отдыха, территория МК «Сибиряк», корпус № 4 в установленном законом порядке были оповещены МКУ «УЖКХ» о проведении конкурса № 49(ОК)/15 (письмо МКУ «УЖКХ» от 01.10.2015 года № 2400/17-02/15).

Таким образом, размещение извещения о проведении конкурса на официальном сайте в сети интернет было произведено Администрацией города Бердска с нарушением законодательства о сроках такого размещения, но не повлекло за собой недопущение, ограничение, устранение конкуренции, поскольку срок для подачи заявок был установлен в соответствии с законодательством, составил более 25 дней.

На заседании Комиссии было представлено письмо от 01.10.2015 года № 2400/17-02/15 в адрес жильцов многоквартирного дома по адресу: Новосибирская область, город Бердск, Речкуновская зона отдыха, территория МК «Сибиряк», корпус № 4 о проведении открытого конкурса, которое, по сообщению представителя Администрации города Бердска, было размещено в пределах земельного участка многоквартирного дома. При этом размещение данного письма обеспечивает соблюдение прав жильцов на получение информации о конкурсе, но не влияет на возможность участия в нем той или иной управляющей организации.

Вопрос о внесении в перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющемся объектом конкурса, работ и услуг, соответствующих техническому состоянию дома, указанному в проектной документации, а также выбор иной

управляющей организации может быть решен путем проведения общего собрания собственников в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации.

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 «Сибиряк-Сервис» на действия организатора торгов Администрации города Бердска при проведении торгов в виде открытого конкурса на право заключения договора управления введенным в эксплуатацию многоквартирным домом, расположенным по адресу: Новосибирская область, город Бердск, ул. Речкуновская зона отдыха, территория МК «Сибиряк», корпус № 4, лот № 011015/0235990/03 необоснованной.