

РЕШЕНИЕ

ДЕЛО №

13014/04-2016

г. Ульяновск

Резолютивная часть решения оглашена "09" марта 2016г.

В полном объеме решение изготовлено "14" марта 2016 г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ульяновской области по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

председатель

- зам. руководителя управления К.Ю.Попов,

- начальник отдела М.С. Степанова;

члены

- специалист - эксперт Г.И.Меннибаева;

рассмотрев дело № 13014/04-2016, возбужденное по жалобе ООО «Сервис» (432017, г. Ульяновск, ул. Железнодорожная, 14А) на действия Комитета по жилищно-коммунальному комплексу Администрации города Димитровграда Ульяновской области (далее- Комитет) (Ульяновская область, г. Димитровград, улица III Интернационала,91) при организации и проведении 25.02.2016 открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по адресу: Лот №1-Ульяновская область, г. Димитровград, ул. Братская, д.11, корпус А, Лот №2- Ульяновская область, г.Димитровград, ул.Братская, д.11, корпус В (извещение №150116/5077496/01 на сайте www.torgi.gov.ru) по признакам нарушения части 1 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции " (далее – Закон «О защите конкуренции»),

в присутствии на заседании представителей:

ООО «Сервис»- Т.

Комитета- Р.(до перерыва).

УСТАНОВИЛА:

16.02.2016 в Ульяновское УФАС России поступила жалоба от ООО «Сервис» на действия Комитета при организации и проведении 25.02.2016 открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по адресу: Лот №1-Ульяновская область, г. Димитровград, ул. Братская, д.11, корпус А, Лот №2- Ульяновская область, г.Димитровград, ул.Братская, д.11, корпус В (извещение №150116/5077496/01 на сайте www.torgi.gov.ru).

Как указано в жалобе, ООО «Сервис» является застройщиком жилого квартала по ул. Братская, 11, в г. Димитровграде Ульяновской области.

28.12.2015 ООО «Сервис» получено разрешение на ввод в эксплуатацию объекта-«3-х этажный многоквартирный жилой дом, состоящий из 2-х корпусов», расположенного по адресу: Ульяновская область, г. Димитровград, ул. Братская, д.11. Данное разрешение на ввод содержало ряд существенных ошибок. 26.01.2016 ООО «Сервис» было получено разрешение на ввод в эксплуатацию, с учетом устранения выявленных ошибок.

15.02.2016 подписаны первые передаточные акты с участниками долевого строительства, кроме того, 15.02.2016 единственным участником ООО «Сервис» принято решение об оформлении в собственность жилых помещений общей площадью 7 148,3 кв.м., расположенных по адресу: Ульяновская область, г. Димитровград, ул. Братская, д.11, что составляет 81% от общей площади жилых помещений в указанном доме.

15.01.2016, в то время, когда ООО «Сервис» не по своей вине не имело в своем распоряжении разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, и не могло подписать передаточные акты с участниками долевого строительства, а также провести общее собрание собственников, Комитетом был назначен на 25.02.2016 открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления вышеуказанным многоквартирным домом.

Из содержания части 4 статьи 161 Жилищного кодекса РФ следует, что Орган местного самоуправления в [порядке](#), установленном Правительством Российской Федерации, 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.

Порядок проведения торгов в форме конкурса по выбору управляющей организации установлен Правилами проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденными постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 №75 (далее- Правила №75).

Пунктом 39 Правил №75 предусмотрено, 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.

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме было проведено 20.02.2016. Лица, принимавшие участие на собрании являлись

фактическими собственниками квартир по договорам участия в долевом строительстве, право которых на жилые помещения никем не оспорены и обладали правом голоса в полной мере.

Соответственно, собственники помещений указанных выше многоквартирных домов и лица, принявшие квартиры от застройщика по актам приема-передачи реализовали свое право выбора способа управления многоквартирными домами.

С основными доводами жалобы ООО «Сервис» Комитет не согласился по следующим основаниям:

Согласно п.13 ст.161 Жилищного кодекса Российской Федерации 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 и не позднее чем в течение сорока дней со дня размещения такого извещения проводит открытый конкурс. Разрешение в отношении многоквартирных домов №11 корп.А и корп.В по ул. Братская было выдано 28.12.2015.

Согласно п.14.1 статьи 18.1 Закона «О защите конкуренции» для получения дополнительной информации был объявлен перерыв в рассмотрении дела. Рассмотрение жалобы отложено на 09.03.2016 в 16-00, лица, участвующие в рассмотрении дела, оповещены.

Рассмотрение жалобы продолжено в том же составе, в присутствии представителя ООО «Сервис»- Терехина Д.Н., дов. от 15.02.2016. От комитета поступило ходатайство о рассмотрении жалобы без участия представителя Комитета.

После перерыва представителем ООО «Сервис» представлено свидетельство о государственной регистрации юридического лица ТСН от 29.02.2016, а также свидетельство о постановке на учет Российской организации в налоговом органе по месту ее нахождения.

Рассмотрев материалы дела, заслушав пояснения лиц, участвующих в деле, Комиссия пришла к выводу о необходимости признать жалобу ООО «Сервис» необоснованной.

При этом комиссия исходит из следующего.

15.01.2016 на официальном сайте www.torgi.gov.ru Комитет разместил извещение №150116/5077496/01 о проведении 25.02.2016 открытого конкурса по отбору

управляющей организации для управления многоквартирным домом по адресу: Лот №1-Ульяновская область, г. Димитровград, ул. Братская, д.11, корпус А, Лот №2-Ульяновская область, г.Димитровград, ул.Братская, д.11, корпус В (дата окончания приема заявок- 15.02.2016), (дата проведения аукциона-25.02.2016).

ООО «Сервис» является застройщиком жилого квартала по ул. Братская,11 в г. Димитровграде Ульяновской области.

28.12.2015 ООО «Сервис» получено разрешение на ввод объекта в эксплуатацию объекта- «3-х этажный многоквартирный жилой дом, состоящий из 2-х корпусов», расположенного по адресу: Ульяновская область, город Димитровград, ул. Братская, д.11. Данное разрешение на ввод содержало ряд существенных ошибок, а именно: отсутствовал правильный адрес объекта капитального строительства, кроме того, неверно были указаны количество этажей, 4 вместо 3-х, фактическая площадь 2-комнатных, 3-комнатных квартир, в связи с чем ООО «Сервис» было вынуждено обратиться в Администрацию города Димитровграда с заявлением о внесении изменений в данное разрешение на ввод объекта в эксплуатацию.

26.01.2016 ООО «Сервис» было получено исправленное разрешение на ввод объекта в эксплуатацию. П.13 ст.161 Жилищного кодекса РФ предусматривает обязанность собственников помещений в многоквартирном доме выбрать один из способов управления многоквартирным домом в течение 20 дней с момента выдачи разрешения на ввод в эксплуатацию такого дома.

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме назначено было на 20.02.2016.

15.01.2016 Комитетом был назначен открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления вышеуказанным многоквартирным домом на 25.02.2016.

Согласно статьи 161 Жилищного кодекса РФ управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме. 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.

18.02.2016 в Комитет поступило письмо от ООО «Сервис» о принятом решении 20.02.2016 провести общее собрание собственников помещений в указанных домах и избрании способа управления- управление ТСН. Данное сообщение не может являться основанием для отмены проведения открытого конкурса (процедуры торгов), так как подтверждающих документов о выборе собственниками помещений способа управления домами представлено не было. Согласно протоколу №1 общего собрания собственников от 20.02.2016 долевые участники приняли решение о создании ТСН «Дворик».

Протокол №1 от 20.02.2016 общего собрания членов ТСН «ДВОРИК» не мог являться основанием для отмены торгов, так как товарищество собственников

недвижимости на 20.02.2016 не было зарегистрировано в ЕГРЮЛ.

Согласно ч.13 ст.161 и ч.1.1 ст.162 ЖК РФ 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. Указанные лица обязаны заключить договор управления данным домом с управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса.

В соответствии частью 1.1 статьи 161 ЖК РФ в случае, предусмотренном [частью 13 статьи 161](#) настоящего Кодекса, с каждым лицом, принявшим 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, заключается договор управления многоквартирным домом. При этом такие лица выступают в качестве одной стороны заключаемого договора, если они составляют более чем пятьдесят процентов от их общего числа.

Таким образом, законодательством установлено, что после выдачи разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, управляющая компания должна быть выбрана посредством открытого конкурса.

Соответственно, начало процедуры проведения торгов: публикация 15.01.2016 на официальном сайте www.torgi.gov.ru извещения о проведении 20.02.2016 торгов по выбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по вышеуказанному адресу, является законным.

Надлежащих документов ООО «Сервис» о выборе и реализации способа управления домом в Комитет на момент подачи жалобы в Ульяновское УФАС России не представлялось, соответственно, на момент подачи жалобы у Комитета отсутствовали основания для отмены конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными по адресам: Лот №1-Ульяновская область, г. Димитровград, ул. Братская, д.11, корпус А, Лот №2- Ульяновская область, г.Димитровград, ул.Братская, д.11, корпус В. Следовательно, жалоба является необоснованной.

Однако после перерыва, в рассмотрении жалобы представителем ООО «Сервис» представлены доказательства регистрации в ЕГРЮЛ, а также постановки на налоговый учет ТСН «Дворик» от 29.02.2016. Кроме того, представлены доказательства направления данных свидетельств в Комитет от 09.03.2016.

Согласно п. 39 Правил №75 торги должны быть отменены, если до дня проведения конкурса собственники помещений в многоквартирном доме выбрали способ управления многоквартирным домом или реализовали решение о выборе способа управления этим домом. Следовательно, после 29.02.2016 данные торги подлежат отмене, в связи с чем, комиссия считает необходимым выдать рекомендации, направленные на предупреждение нарушения антимонопольного законодательства.

Руководствуясь [статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1 - 4 статьи 41, статьей 48, частью 1 статьи 49](#) Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции", комиссия,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «Сервис» необоснованной.
2. **Выдать** Комитету по жилищно-коммунальному комплексу Администрации города Димитровграда Ульяновской области рекомендации об отмене торгов.

Председатель комиссии

К.Ю.Попов

Члены комиссии

М.С. Степанова

Г.И.Меннибаева

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

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

РЕКОМЕНДАЦИИ

г. Ульяновск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ульяновской области по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

Председатель Комиссии - зам. руководителя управления К.Ю.Попов,

Члены Комиссии - нач. отдела М.С. Степанова,

- специалист-эксперт Г.И. Меннибаева

Руководствуясь статьей 23, частью 4 статьи 41, статье 49 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», на основании своего решения от 14.03.2016 по делу №13014 /04-2016

о нарушении Комитетом по жилищно-коммунальному комплексу Администрации г.Димитровграда Ульяновской области части 1 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции»,

РЕКОМЕНДУЕТ:

Кому: Комитету по жилищно-коммунальному комплексу Администрации города Димитровграда Ульяновской области

Отменить конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными по адресам: Лот №1- Ульяновская область, г.Димитровград, ул.Братская, д.11 корпус А, Лот №2- Ульяновская область, г.Димитровград, ул.Братская, д.11 корпус В (извещение №150116/5077496/01), в связи с получением свидетельства о государственной регистрации в ЕГРЮЛ, а также постановления на налоговый учет ТСН «Дворик» от 29.02.2016.

К.Ю.Попов

Председатель комиссии

М.С. Степанова

Члены комиссии

Г.И.Меннибаева

