

РЕШЕНИЕ

17 апреля 2015г.

г. Новосибирск

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:

Князькова С.Е. – и.о. заместителя руководителя управления, председатель Комиссии;

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

Трубникова А.И. – ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти, член Комиссии;

рассмотрев жалобу Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Высотник» (далее - ООО УК «Высотник») на действия Администрации Октябрьского района г. Новосибирска по проведению открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным на территории Октябрьского района города Новосибирска по адресу: ул. Вилюйская, д. 5 (№ 120215/2865744/03 извещение от 12.02.2015 на сайте www.torgi.gov.ru), в присутствии «...»

УСТАНОВИЛА:

В Новосибирское УФАС России поступила жалоба (вх. № 3223 от 08.04.2015г.) ООО УК «Высотник» на действия Администрации Октябрьского района г. Новосибирска по проведению открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным на территории Октябрьского района города Новосибирска по адресу: ул. Вилюйская, д. 5 (№ 120215/2865744/03 извещение от 12.02.2015 на сайте torgi.gov.ru).

Заявитель сообщает следующее.

18.02.2015 года собственниками помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Новосибирск, ул. Вилюйская, д. 5, проведено общее собрание о выборе способа управления и утверждения перечня и стоимости оказываемых услуг. Решением общего собрания была определена управляющая организация – ООО УК «Высотник». С собственниками заключены договоры на управление. Стоимость услуг по управлению составляет 17,5 рублей за 1 квадратный метр.

В настоящее время ООО УК «Высотник» заключены все необходимые договоры на получение и предоставление собственникам всех энергоресурсов, фактически оказываются услуги по управлению многоквартирным домом и несутся затраты на содержание общего имущества дома.

19.03.2015 года ООО ПТК «Стройинвест» направило в адрес администрации Октябрьского района города Новосибирска, информацию об отсутствии оснований в проведении открытого конкурса на управление многоквартирным домом, расположенном по адресу: г. Новосибирск, ул. Вилюйская, д. 5 в связи с тем, что дом уже находится на управлении в ООО УК «Высотник». Данное

уведомление представителями Администрации проигнорировано, в результате чего 24.03.2015 года состоялся конкурс по выбору управляющей компании на указанный дом.

По мнению заявителя Администрация района, учитывая полученное ею уведомление, не имела законных оснований на проведение конкурса, и должна была его отменить, более того в данном случае нарушено право собственников выбрать управляющую компанию самостоятельно.

Жалоба ООО УК «Высотник» подана в соответствии с требованиями ч.ч. 6-8 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», принята Новосибирским УФАС России к рассмотрению.

Администрация Октябрьского района г. Новосибирска представила следующее возражение на жалобу.

Администрация Октябрьского района города Новосибирска считает, что доводы заявителя жалобы являются необоснованными и не подлежат удовлетворению в виду следующего.

На основании 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.

Положением об администрации района (округа по районам) города Новосибирска, утверждённым решением городского Совета Новосибирска от 22.02.2006 № 207, к полномочиям администрации района отнесены вопросы по организации и проведению открытых конкурсов по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами на территории района (пункт 2.24 Положения).

Порядок организации и проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом установлен Правилами, утверждёнными Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 № 75.

12.03.2015 администрацией Октябрьского района объявлен конкурс по проведению открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом № 5 по улице Вилюйской.

24.03.2015 проведен конкурс и определен победитель - ООО «Управляющая компания жилищного хозяйства».

В соответствии с пунктом 39 указанных Правил, 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 целях исполнения требований Постановления Правительства РФ от 06.02.2006 № 75 администрацией Октябрьского района 23.05.2014, 30.10.2014, 12.03.2015 в адрес

застройщика - ООО ПТК «Стройинвест» были направлены запросы о предоставлении документов и сведений, которые необходимы для проведения открытого конкурса по выбору управляющей организации. Фактически о планируемом проведении открытого конкурса общество было проинформировано до проведения конкурса, а также в процессе проведения соответствующих конкурсных процедур.

Однако, на момент организации и проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом № 5 по улице Вилюйской в администрацию района заинтересованными лицами не были представлены документы, подтверждающие выбор способа управления - протокол общего собрания и его реализацию - заключенные во исполнение решения общего собрания договоры управления.

20.03.2015 в администрацию района поступило обращение ООО ПТК «Стройинвест», в котором указано на то, что жилой дом по улице Вилюйская, 5 обслуживается проверенной управляющей компанией ООО УК «Высотник». Однако, к указанному обращению обществом не были приложены документы, подтверждающие выбор способа управления и его реализацию.

06.04.2015 (после проведения конкурса) ООО УК «Высотник» в администрацию представлен только протокол общего собрания собственников жилых помещений от 21.02.2015 № 1 без договоров управления.

Приложенный к обращению ООО ПТК «Стройинвест» от 07.04.2015 договор управления многоквартирным жилым домом по улице Вилюйской, 5 от 12.01.2015 № ВБ – 5/У не свидетельствует о реализации собственниками своего решения о выборе способа управления этим домом, поскольку он заключен до принятия соответствующего решения общим собранием собственников.

На основании изложенного, правовые основания для отмены результатов открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по улице Вилюйская, 5 у администрации района отсутствовали.

На основании изложенного, Администрация считает, что жалоба ООО Управляющая компания «Высотник» необоснованна.

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

Согласно Разрешению на ввод в эксплуатацию № Ru 54303000-369 жилой дом, расположенный по адресу: Новосибирская область, г. Новосибирск, Октябрьский район, ул. Вилюйская, 5стр., введен в эксплуатацию 31.12.2014г.

12.02.2015г. организатором торгов Администрацией Октябрьского района г. Новосибирска на сайте www.torgi.gov.ru опубликовано извещение №120215/2865744/03 о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: ул. Вилюйская, 5 на территории Октябрьского района г. Новосибирска.

24.03.2015г. в результате проведения торгов победителем стало ООО

«Управляющая компания жилищного хозяйства».

В соответствии с ч. 13 ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации 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.

Таким образом, извещение о проведении торгов по отбору управляющей организации должно было быть опубликовано не позднее 20.01.2015г., следовательно, Администрацией Октябрьского района г. Новосибирска нарушен срок проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации. Нарушение срока проведения конкурса по отбору управляющей организации не является основанием для отказа от проведения такого конкурса.

Согласно доводам заявителя решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: г. Новосибирск, ул. Вилюйская, 5 выбрана управляющая организация – ООО УК «Высотник». С собственниками заключены договоры на управление.

В Администрацию Октябрьского района г. Новосибирска в ответ на запрос от 12.03.2015г. № 56/1-25-01087 поступило письмо ООО ПТК «Стройинвест» (застройщика) исх. № 216/07/0 от 19.03.2015г. следующего содержания. Застройщик просит администрацию не проводить открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирным жилым домом по ул. Вилюйская, 5 № 1 и № 2 (по ГП), в связи с тем, что комплекс из пяти жилых домов является единым и обслуживает комплекс проверенная годами управляющая компания ООО УК «Высотник».

Информация от собственников или управляющей компании о выборе способа управления и реализации решения о выборе способа управления многоквартирным домом собственниками помещений не поступала в адрес администрации.

Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» утверждены Правила проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (далее – Правила).

В соответствии с п. 39 Правил 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. Отказ от проведения конкурса по иным основаниям не допускается.

Ч. 3 ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации установлено, что 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.

Согласно ч. 1 ст. 46 Жилищного кодекса Российской Федерации 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, за исключением предусмотренных пунктами 1 - 3.1 части 2 статьи 44 настоящего Кодекса решений, которые принимаются большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме. Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме оформляются протоколами в порядке, установленном общим собранием собственников помещений в данном доме.

Таким образом, уведомление ООО ПТК «Стройинвест» от 19.03.2015г., полученное администрацией 20.03.2015г., не содержит оснований для осуществления действий Администрацией Октябрьского района г. Новосибирска в рамках п. 39 Правил по отказу от проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по адресу: г. Новосибирск, ул. Вилюйская, 5, так как законодательством не предусмотрена возможность отказа от проведения торгов по причине того, что дом обслуживается управляющей компанией без представления документов, подтверждающих выбор способа управления многоквартирным домом и его реализацию.

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

РЕШИЛА:

Признать жалобу Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Высотник» на действия Администрации Октябрьского района г. Новосибирска по проведению открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным на территории Октябрьского района города Новосибирска по адресу: ул. Вилюйская, д. 5 (№ 120215/2865744/03 извещение от 12.02.2015 на сайте www.torgi.gov.ru) необоснованной.

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