Окружной администрации
городского округа «Город
Якутск»

Предупреждение

28 апреля 2016 г. в Управление ФАС по Республике Саха (Якутия) поступило заявление ПАО «Якутскэнерго» о наличии в действиях Окружной администрации городского округа «Город Якутск» (далее – Администрация) признаков нарушения антимонопольного законодательства.

Заявитель сообщает, что в адрес ПАО «Якутскэнерго» для заключения договоров на энергоснабжение поступил пакет документов, из которых следует, что собственниками помещений многоквартирных домов, расположенных по адресам: г.Якутск, ул.Билибина, 17/1, 17/2, 17/3, выбрана управляющая компания ООО УК «Новый город».

Согласно представленным протоколам общего собрания собственников более 50% жилых помещений многоквартирных домов принадлежит на праве собственности Окружной администрации ГО «Город Якутск»

Согласно ч.2 ст.163 Жилищного кодекса Российской Федерации управление многоквартирным домом, в котором доля Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме составляет более чем пятьдесят процентов, осуществляется на основании договора управления данным домом, заключенного с управляющей организацией, выбранной по результатам открытого конкурса, который проводится в порядке, установленном Правительством Российской Федерации в соответствии с частью 4 статьи 161 настоящего Кодекса.

Администрация в своем возражении сообщает (вх.3464 от 16.05.2016г. на исх.№214 от 11.05.2016 г.), что указанные многоквартирные жилые дома находятся на этапе строительства и в эксплуатацию не сданы. По инициативе застройщика ООО «Товары Саха Якутместпрома», у которого есть доля собственности, заключены договоры на управление МКД с управляющей компанией ООО УК «Новый город».

Проведение открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом возможно только после сдачи жилого дома в эксплуатацию и передачи его Администрации, соответственно, исходя из соотношения доли собственности.

ООО УК «Новый город» выполняет только аварийное прикрытие жилых домов по техническому обслуживанию и содержанию санитарного состояния.

Выводы антимонопольного органа о наличии оснований для выдачи предупреждения.

Управлением ФАС по Республике Саха (Якутия) установлено, что выбор способа управления многоквартирными домами, расположенными по адресу: г.Якутск,

ул.Билибина 17/1, 17/2, 17/3 и выбор управляющей компании ООО УК «Новый город» проводился на общем собрании собственников жилых помещений многоквартирных домов (Протокол №1 внеочередного общего собрания в очной форме собственников помещений в многоквартирном доме, расположенного по адресу: г.Якутск, ул.Билибина 17/1 от 04.04.2016 г., Протокол №2 внеочередного общего собрания в очной форме собственников помещений в многоквартирном доме, расположенного по адресу: г.Якутск, ул.Билибина 17/2 от 04.04.2016 г., Протокол №3 внеочередного общего собрания в очной форме собственников помещений в многоквартирном доме, расположенного по адресу: г.Якутск, ул.Билибина 17/3 от 04.04.2016 г.).

Собственниками помещений в многоквартирном доме по адресу г.Якутск, ул.Билибина 17/1 являются ООО «Товары Саха Якутместпрома» (8,67%), Окружная администрация ГО «Город Якутск» (91,33%).

Собственниками помещений по адресу г.Якутск, ул.Билибина 17/2 являются ООО «Товары Саха Якутместпрома» (44,87%), Окружная администрация ГО «Город Якутск» (55,13%).

Собственниками помещений по адресу г.Якутск, ул.Билибина 17/3 являются ООО «Товары Саха Якутместпрома» (4,52%), Окружная администрация ГО «Город Якутск» (95,48%).

Согласно письму ООО УК «Новый город» за исх.№07 от 18.04.2016, направленному ЯО Энергосбыт с просьбой заключить договоры на поставку коммунальных ресурсов (энергоснабжения) по вышеуказанным многоквартирным домам. данное общество является управляющей компанией согласно решениям общих собраний многоквартирных домов.

В соответствии с Постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 года № 731 "Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами" организации обязаны раскрывать информацию о своей деятельности путем публикации ее на официальном сайте в сети Интернет, предназначенном для этих целей. Приказом Минрегиона РФ от 02.04.2013 года № 124 таким сайтом определен www.reformagkh.ru.

Согласно опубликованным на официальном сайте в сети Интернет www.reformagkh.ru сведениям, основаниями управления ООО УК «Новый город» с 04 апреля 2016 г. многоквартирными домами по адресам: г.Якутск, ул.Билибина 17/1, 17/2, 17/3 являются протоколы общего собрания.

Управление государственного строительного и жилищного надзора Республики Саха (Якутия) (вх.№4053 от 31.05.2016 на исх.№01-24-4933 от 27.05.2016) по обстоятельствам, указанным в заявлении и возражении, разъясняет следующее.

Объектом жилищных прав является жилое помещение, в частности квартира, которая пригодна для постоянного проживания граждан и отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства.

Объект капитального строительства, в частности многоквартирный дом, начинает

считаться таковым, после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, который удостоверяет выполнение строительства объекта в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство.

Таким образом, выбор способа управления в строящемся многоквартирном доме неправомерен.

Согласно пояснению МКУ «Департамент жилищных отношений» ГО «город Якутск» (вх.№619ф от 28.06.2016) по состоянию на 28 июня 2016 г. за Окружной администрацией г.Якутска зарегистрировано 133 жилых помещений.

Якутское УФАС России, рассмотрев представленные МКУ «Департамент жилищных отношений» ГО «город Якутск» документы, установила, что 8 свидетельств о праве собственности городского округа «Город Якутск» на жилые помещения в многоквартирных домах по адресу г.Якутск, ул.Билибина д.17/1, д.17/2, д.17/3 выданы 25.05.2016 г., 03.06.2016 г., 16.06.2016 г.

Документы-основания для выдачи свидетельств о государственной регистрации права на жилые квартиры, находящиеся в домах по адресу г.Якутск, ул. Билибина д. 17/1, д. 17/3:

- Муниципальный контракт;

- Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию;

-Акт приема-передачи жилого помещения.

При этом на вышеуказанные объекты, расположенные по адресу: г.Якутск, ул. Билибина д.17/1, д.17/3, выданы разрешения на ввод объектов эксплуатацию №14-RU14301000-15-2016 от 04.03.2016 г.

На основании вышеизложенного, антимонопольный орган приходит к выводу о том, что возражения Администрации (вх.3464 от 16.05.2016 на исх.№214 от 11.05.2016 г.) касательно нахождения указанных многоквартирных жилых домов на этапе строительства и не введения их в эксплуатацию, являются не соответствующими действительности.

Подпунктом 4 пункта 3 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 N 75 (далее - Правила N 75), установлено, что конкурс проводится, если в установленном законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности порядке выдано разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

Выдача разрешения на ввод в эксплуатацию свидетельствует о создании объекта капитального строительства, который соответствует проектной документации и разрешению на строительство и может использоваться по своему назначению. При вводе в эксплуатацию многоквартирного дома возникает необходимость управления таким домом в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном жилом доме, решения вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставления коммунальных услуг гражданам,

проживающим в таком доме.

Согласно положениям статьи 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. 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 порядке, установленном статьей 445 Гражданского кодекса Российской Федерации (часть 13).

Однако в установленные частью 13 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации сроки и в дальнейшем соответствующие открытые конкурсы Администрацией не проведены.

На момент рассмотрения вопроса о выдаче предупреждения управление указанными многоквартирными домами осуществляется на основании договоров, заключенных с ООО УК «Новый город». Согласно договорам №01 и №03 управления жилыми многоквартирными домами от 04.04.2016 г., заключенными с ООО УК «Новый город», целью данных договоров является *управление жилым многоквартирным домом в обеспечение условий содержания общего имущества в многоквартирном доме. Управляющая организация по заданию собственников обязуется оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме* по адресам: г.Якутск, ул.Билибина, д.17, к.1; г.Якутск, ул. Билибина, д.17, к.3. *Срок действия указанных договоров пять лет* и вступают в силу с даты подписания договоров.

Таким образом, довод Администрации о том, что ООО УК «Новый город» выполняет только аварийное прикрытие жилых домов по техническому обслуживанию и содержанию санитарного состояния также не является соответствующим действительности и установленному в п. 2.3 договоров №01, №03 управления жилыми многоквартирными домами от 04.04.2016 г. перечню услуг и работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Выбор управляющей компании осуществлен собственниками помещений многоквартирных домов ООО «Товары Саха Якутместпрома» и Окружная администрация ГО «Город Якутск» на общих собраниях (Протокол №1 внеочередного общего собрания в очной форме собственников помещений в многоквартирном доме, расположенного по адресу: г.Якутск, ул.Билибина 17/1 от 04.04.2016 г., Протокол №3 внеочередного общего собрания в очной форме собственников помещений в многоквартирном доме, расположенного по адресу:

г.Якутск, ул.Билибина 17/3 от 04.04.2016 г.).

Согласно статье 15 Закона о защите конкуренции федеральным органам исполнительной власти, органам государственной власти субъектов Российской Федерации, органам местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов органам или организациям, организациям, участвующим в предоставлении государственных или муниципальных услуг, а также государственным внебюджетным фондам, Центральному банку Российской Федерации запрещается принимать акты и (или) осуществлять действия (бездействие), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, за исключением предусмотренных федеральными законами случаев принятия актов и (или) осуществления таких действий (бездействия).

Таким образом, антимонопольный орган приходит к выводу о наличии признаков нарушения части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции в бездействии Администрации по непроведению обязательных открытых конкурсов по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами по адресу: г.Якутск, ул.Билибина д.17, корп.1, корп.3, введенными в эксплуатацию 04.03.2016 г. в порядке, установленном частью 13 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, которое ограничило доступ потенциальных участников к участию в торгах на право заключения договоров управления многоквартирными домами, и привело (могло привести) к недопущению конкуренции.

На основании вышеизложенного и руководствуясь ст.39.1 Закона о защите конкуренции, Якутское УФАС России **ПРЕДУПРЕЖДАЕТ** Окружную администрацию ГО «Город Якутск» о необходимости:

1) прекратить действия, имеющие признаки нарушения антимонопольного законодательства, путем принятия мер организационно-правового характера, направленных на проведение открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными по адресу: г.Якутск, ул.Билибина д.17 к.1, д.17 к.3.

Предупреждение подлежит обязательному рассмотрению лицом, которому оно выдано, в течение 15 рабочих дней с момента получения.

По мотивированному ходатайству лица, которому выдано предупреждение, и при наличии достаточных оснований полагать, что в установленный срок предупреждение не может быть выполнено, указанный срок может быть продлен антимонопольным органом.

Антимонопольный орган должен быть уведомлен о выполнении предупреждения в течение трех дней со дня окончания срока, установленного для его выполнения.

При условии выполнения предупреждения дело о нарушении антимонопольного законодательства не возбуждается и лицо, выполнившее предупреждение, не подлежит административной ответственности за нарушение антимонопольного законодательства в связи с его устранением.

В случае невыполнения предупреждения в установленный срок при наличии признаков нарушения антимонопольного законодательства антимонопольный орган обязан принять решение о возбуждении дела о нарушении антимонопольного законодательства в срок, не превышающий десяти рабочих дней со дня истечения срока, установленного для выполнения предупреждения.

Заместитель руководителя Управления "***"