РЕШЕНИЕ

по жалобе №02-10/18.1-16

г. Якутск
2016г.

Резолютивная часть оглашена 09 февраля

2016г.

Изготовлено в полном объеме 12 февраля

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия) по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры проведения торгов и порядка заключения договоров в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2007г. №135-ФЗ «О защите конкуренции» в составе:

Председатель комиссии – Ярыгина О.А., заместитель руководителя Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия), начальник отдела антимонопольного контроля Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия),

Члены комиссии:

Прокопьева Е.М. – старший специалист 1 разряда отдела антимонопольного контроля Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия),

Иванова О.П. – главный специалист-эксперт отдела антимонопольного контроля
Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия),

при участии:

от Заявителя: гражданин <>;

от Ответчика: представители МКУ «Служба эксплуатации городского хозяйства» <>
(от 01.02.2016г. №2-16),

от Заинтересованных лиц: директор ООО «ЖЭУ Центральное» <>, ООО «УК
Жилищный стандарт» <> (от 12.01.2015г. №1-Г)

рассмотрев жалобу гр. <> на действия МКУ «Служба эксплуатации городского
хозяйства» по отбору управляющей организации для управления
многоквартирным домом, расположенным по адресу г. Якутск, ул. Лермонтова, д.
73, извещение №011215/1020468/05,

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия)
поступила жалоба гр. <> (вх. №0007 от 25.01.2016г.) на действия МКУ «Служба
эксплуатации городского хозяйства» по отбору управляющей организации для
управления многоквартирным домом, расположенным по адресу г. Якутск, ул.
Лермонтова, д. 73, извещение №011215/1020468/05, а именно:

1. В извещении, размещенном на www.torgi.gov.ru, в основных характеристиках
конкурса указан неверный тип постройки объекта, такие данные имеются в
Акте о состоянии общего имущества собственников помещений в
многоквартирном доме (далее МКД), являющегося объектом конкурса.
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.
2. В соответствии ч. 4 ст. 161 Жилищного кодекса РФ орган местного
самоуправления в порядке, установленном Правительством РФ, 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 также проводится также в случае, если до
окончания срока действия договора управления МКД, заключенного по
результатам открытого конкурса, не выбран способ управления этим домом
или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не
было реализовано. Датой начала проведения конкурса является день
размещения конкурсной документации, т.е. 01.12.2015г., при этом в извещении
конкурса год постройки указывается 2015 год без уточнения месяца ввода

объекта. Фактическое разрешение на ввод объекта застройщиком было получено 30.07.2015г., кадастровые паспорта на жилые помещения застройщиком начали выдавать в августе 2015 года. В связи с чем, у правообладателей МКД имеется возможность выбора управляющей компании в течение одного года с момента ввода объекта в эксплуатацию. В настоящее время объект передан застройщиком управляющей компании ООО «ДСК», кроме того, правообладателями жилых помещений были проведены общие собрания по выбору и способу по управлению домом, на котором большинством голосов управляющая компания определена.

На основании изложенного, просит аннулировать итоги конкурса.

Ответчик письменный отзыв на жалобу не представил. На заседании Комиссии пояснил, что нарушения при организации и проведении торгов признают. Победителем договорные отношения на момент рассмотрения жалобы не заключены.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия), изучив имеющиеся в материалах дела документы, исследовав официальный сайт в информационно-коммуникационной сети «Интернет» www.torgi.gov.ru, установила следующее.

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.

[Пунктом 13 статьи 161](#) Жилищного кодекса Российской Федерации предусмотрено проведение органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации. [Правила](#) проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом утверждены [постановлением](#) Правительства Российской Федерации от 06.02.2006г. №75 (далее по тексту Правила).

1. Относительно указания в извещении о проведении открытого конкурса неправильного типа постройки объекта.

В соответствии с п. 38 Правил извещение должно содержать характеристику объекта конкурса, в том числе серию и тип постройки МКД.

Тип дома определяется материалом стен: железобетонные панели, блоки, кирпич или монолитный железобетон.

Серия дома – это группы жилых зданий, полностью или почти полностью идентичных внутри каждой группы по внешнему виду, планировкам, используемым при строительстве материалам. Планировки в таких домах называются типовыми.

Панельный дом строится из предварительно изготовленных заводским способом крупных железобетонных панелей или плит. Таким способом обычно строят крупные жилые и административные здания. В настоящее время распространены два типа панельных зданий. Это каркасно-панельные и бескаркасные крупнопанельные сооружения.

Технология сборно-монолитного каркасного домостроения основана на применении конструктивной схемы, подразумевающей под собой рамно-связевую систему колонн, ригелей и плит перекрытий, которые при соединении в узлах образуют несущий каркас.

В соответствии с Актом о состоянии общего имущества собственников помещений в МКД, являющегося объектом конкурса, серия и тип постройки указан как 112 серия <...> Заявителем не представлены доказательства иного. Таким образом, довод заявителя в данной части не подтвержден.

2. Относительно порядка организации торгов.

Выбор способа управления МКД определен в Жилищном кодексе РФ, в соответствии с которым собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом (ч. 2 ст. 161 ЖК РФ):

- 1) непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме, количество квартир в котором составляет не более чем тридцать;
- 2) управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;
- 3) управление управляющей организацией.

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. Решение общего собрания о выборе способа управления является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме (ч. 3 ст. 161 ЖК РФ).

Однако, как установлено ч. 13 ст. 161 ЖК РФ, 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.

Как установлено из материалов дела, дата ввода в эксплуатацию объекта

конкурса июль 2015 г. Извещение по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом опубликовано на официальном сайте Российской Федерации в сети Интернет www.torgi.gov.ru 01.12.2015 г.

Таким образом, довод заявителя о том, что открытый конкурс по отбору управляющей организации проводится, 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, не нашел своего подтверждения.

Согласно ч. 17 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции в случае, если в ходе рассмотрения жалобы комиссией антимонопольного органа установлены иные нарушения в действиях (бездействии) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, комиссия антимонопольного органа принимает решение с учетом всех выявленных нарушений:

Как следует из материалов дела, согласно распоряжению Окружной Администрации ГО «Город Якутск» от 23.04.2015г. №637р организатором открытых конкурсов по отбору управляющей организации в соответствии с [частью 13 статьи 161](#) Жилищного кодекса Российской Федерации определен МКУ "Служба эксплуатации городского хозяйства" ГО "Город Якутск".

Протокол №2-к от 20.01.2016г. конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом подписан тремя членами комиссии и утвержден руководителем МКУ «Служба эксплуатации городского хозяйства» <>

В соответствии с п. 22 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом в состав конкурсной комиссии должно входить не менее 5 человек, в том числе должностные лица органа местного самоуправления, являющегося организатором конкурса. Конкурсная комиссия рассматривает заявки на участие в конкурсе и проводит конкурс (п. 24).

Согласно п. 27 Правил Конкурсная комиссия правомочна, если на заседании присутствуют более 50 процентов общего числа ее членов. Каждый член конкурсной комиссии имеет 1 голос. Протокол №2-к от 20.01.2016г. конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом подписан тремя членами комиссии.

Таким образом, Комиссия Якутского УФАС Россия пришла к выводу, что протокол конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом подписан в отсутствие кворума, что является нарушением порядка организации торгов, установленных п. 27 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом.

Управлением Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия) 01 февраля 2016 года принято решение по жалобе гр. <> (вх. №0007 от 25.01.2016г.)

на действия МКУ «Служба эксплуатации городского хозяйства» по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу г. Якутск, ул. Лермонтова, д. 73, извещение №011215/1020468/05, а именно:

1. Признать жалобу гр. <> на действия МКУ «Служба эксплуатации городского хозяйства» по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу г. Якутск, ул. Лермонтова, д. 73, извещение №011215/1020468/05, необоснованной, ввиду неподтверждения изложенных в жалобе доводов.
2. Признать МКУ «Служба эксплуатации городского хозяйства» нарушившей порядок организации торгов, установленный [Правилами](#) проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденных [постановлением](#) Правительства Российской Федерации от 06.02.2006г. №75.
3. Выдать МКУ «Служба эксплуатации городского хозяйства» обязательное для исполнения предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации и проведения торгов и аннулировать итоги открытого конкурса.

В силу [п. 1 ст. 51.2](#) Закона о защите конкуренции решение и (или) выданное на его основании предписание по делу о нарушении антимонопольного законодательства могут быть пересмотрены по новым и (или) вновь открывшимся обстоятельствам комиссией, принявшей такое решение и (или) выдавшей такое предписание, по заявлению лица, участвующего в деле, а также в случае установления комиссией предусмотренных названной [статьей](#) оснований для пересмотра решения и (или) предписания.

Согласно [пункту 2 статьи 51.2](#) Закона основанием для пересмотра решения и (или) выданного на его основании предписания по делу о нарушении антимонопольного законодательства является выявление обстоятельств, которые не были и не могли быть известны на момент оглашения резолютивной части решения по делу, но имеют существенное значение для правильного разрешения дела.

Заявителем представлено дополнение к жалобе (от 09.02.2016г. вх. №0017), в котором указывает на следующие нарушения при проведении открытого конкурса:

1. В акте не указана дата проведения осмотра объекта конкурса;
2. Не указан кадастровый номер объекта;
3. Не установлены сроки обеспечения исполнения обязательств;
4. Собственники МКД – объекту конкурса, определились со способом управления и управляющей компанией (протокол №1 общего собрания от 15.08.2015г.);
5. Указаны неверные площади: общая площадь объекта конкурса по техническому паспорту 4 783,2 кв.м., в извещении указана 5 321,24 кв.м., что привело к завышению размеру платы за содержание и ремонт жилого помещения за 1 кв.м.

Доводы заявителя Комиссией Якутского УФАС России отклоняются по следующим причинам:

1. Пунктом 51 Правил установлено, что организатор конкурса или по его

поручению специализированная организация в соответствии с датой и временем, указанными в извещении о проведении конкурса, организуют проведение осмотра претендентами и другими заинтересованными лицами объекта конкурса.

Пунктом 3 Конкурсной документации установлен порядок проведения осмотра заинтересованными лицами и претендентами объекта конкурса и график проведения таких осмотров.

2. Кадастровый номер объекта конкурса указывается в извещении при его наличии (п. 38 Правил);
3. Согласно ч. 2 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии могут быть обжалованы в антимонопольный орган лицами, подавшими заявки на участие в торгах, а в случае, если такое обжалование связано с нарушением установленных нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах, также иным лицом (заявителем), права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов.

Как установлено материалами дела, гр. <> не является участником торгов и лицом, которому отказано в допуске к участию в торгах, и обладал правом обжалования действий (бездействия) организатора торгов только в случае нарушения организатором торгов установленного порядка размещения информации о его проведении, порядка подачи заявок на участие при условии представления надлежащих доказательств, подтверждающих нарушение прав и законных интересов в результате нарушения порядка организации и проведения торгов.

Таким образом, доводы, изложенные в жалобе, направленной в Управление, по пункту 3 не связаны с обжалованием порядка размещения информации о проведении торгов или порядка подачи заявок.

4. Копия протокола №1 общего собрания дольщиков (собственников) 52-квартирного дома по ул. Лермонтова, д. 73 от 15.08.2015г. в доказательство о выборе собственниками управляющей компании Комиссией отклоняется, в связи с тем, что протокол составлен не в соответствии с требованиями, установленными ч. 3 и ч. 5.1 ст. 48 Жилищного кодекса РФ (голосование проведено простым большинством голосов, отсутствуют сведения о праве собственности лиц, участвовавших в голосовании).
5. Неверное указание площадей могло привести к ограничению количества желающих принять участие в конкурсе. В связи с этим, в соответствии с ч. 4 ст. 44 Закона о защите конкуренции и Административным регламентом по исполнению государственной функции по возбуждению и рассмотрению дел о нарушениях антимонопольного законодательства, утвержденным приказом ФАС России от 25.05.2012г. №339, передать материалы рассмотрение вопроса о возбуждении дела по ст. 17 Закона о защите конкуренции.

В связи с отсутствием в материалах дела приказа о создании комиссии по проведению открытых конкурсов по отбору управляющей организации для управления МКД, которое имеет существенное значение, выводы Комиссии Якутского УФАС России по жалобе являются необоснованными.

Приказом МКУ «Служба эксплуатации городского хозяйства» от 26.10.2015г. №198п утвержден состав конкурсной комиссии в количестве пяти человек, при этом шестой член комиссии определен как «представитель Окружной администрации города Якутска не более 1 человека по согласованию».

Таким образом, Комиссия Якутского УФАС Россия пришла к выводу о необоснованности доводов, изложенными в жалобе Заявителя.

На основании вышеизложенного, руководствуясь частью 1 статьи 23, частью 20 статьи 18.1, [п. 1 ст. 51.2](#) Федерального закона от 26.07.2006 г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия),

РЕШИЛА:

4. Признать жалобу гр. <> на действия МКУ «Служба эксплуатации городского хозяйства» по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу г. Якутск, ул. Лермонтова, д. 73, извещение №011215/1020468/05, необоснованной, ввиду неподтверждения изложенных в жалобе доводов.

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

Председательствующий

О.А. Ярыгина

Члены Комиссии

Е.М. Прокопьева

О.П. Иванова