ООО «УК Новострой»

ул. Гагарина, 38, 14-41,

г. Челябинск, 454010

Управление жилищно-коммунального хозяйства Администрации города Челябинска

пл. Революции, 2, г. Челябинск, 454113

**РЕШЕНИЕ**

**по делу № 66-07/12 о нарушении антимонопольного законодательства**

Резолютивная часть решения оглашена «28» ноября 2012 года

В полном объеме решение изготовлено «10» декабря 2012 года

 г. Челябинск, пр. Ленина, 59

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Челябинской области по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства (далее – Комиссия) в составе:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| ПредседателяКомиссии: | Сапрыкиной Н.В. | - | заместителя руководителя Челябинского УФАС России; |
| Членов Комиссии: | Соболевской Т.М. | - | начальника отдела контроля торгов и органов власти Челябинского УФАС России; |
|  | Подивиловой Ю.В. | - | специалиста-эксперта отдела контроля торгов и органов власти Челябинского УФАС России, |

рассмотрев дело № 66-07/12 по признакам нарушения Управлением жилищно-коммунального хозяйства Администрации города Челябинска части 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

**УСТАНОВИЛА:**

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Челябинской области (далее – Челябинское УФАС России) поступило заявление ООО «УК Новострой» на неправомерные действия Управления жилищно-коммунального хозяйства Администрации города Челябинска, выразившиеся в нарушении порядка организации и проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Челябинск, ул. Российская, 61Б, лот № 5 ( далее – торги, Конкурс).

В качества доводов Заявитель в жалобе указал следующее.

На официальном сайте Администрации города Челябинска 15.06.2012 размещено извещение от 15.06.2012 о проведении открытого конкурса по отбору управляющий организаций для управления многоквартирными домами на территории муниципального образования «Город Челябинск», в том числе многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Челябинск, ул. Российская, 61Б, лот № 5.

1. Заседание конкурсной комиссии по вскрытию конвертов с заявками на участие в конкурсе состоялось 17.07.2012, рассмотрение заявок на участие в конкурсе - 20.07.2012.

Согласно протоколу от 20.07.2012 рассмотрения заявок на участие в конкурсе ООО «УК «Новострой» на основании решения комиссии и в соответствии с пунктом 18 Правил отказано в допуске к участию в конкурсе.

По результатам конкурса по отбору управляющей организации единственным участником и победителем конкурсной комиссией в отношении многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Челябинск, ул. Российская, 61Б (лот № 5) признано ООО «Альтернативная жилищная компания-М».

Заявитель считает, что принятое конкурсной комиссией решение неправомерно.

2. Жильцами многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Челябинск, ул. Российская, 61Б, на общем собрании собственников помещений в соответствии с протоколом № 1 от 30.04.2008 избран способ управления многоквартирным домом – управляющей компанией ООО «УК «Новострой».

ООО «УК «Новострой» осуществлялось управление указанным многоквартирным домом, в том числе были заключены договоры с обслуживающими и ресурсоснабжающими организациями, осуществлялось начисление коммунальных платежей, выставление счетов на оплату и прием платежей.

Письмом от 11.07.2012 № 30 ( вх. Управления ЖКХ № 22/2458 от 12.07.2012) ООО «УК «Новострой» уведомило Управление ЖКХ о том, что собственниками помещения многоквартирного дома в соответствии с протоколом № 1 от 30.04.2008 общего собрания избран способ управления многоквартирным домом посредством управляющей компании ООО «УК «Новострой» с приложением указанного протокола.

Таким образом, Управление ЖКХ до проведения конкурса было уведомлено о том, что собственниками указанного многоквартирного дома выбран и реализован способ управления многоквартирным домом управляющей организацией.

В соответствии со статьей 139 ЖК РФ, действовавшей на момент проведения общего собрания собственников помещений, в строящихся многоквартирных домах товарищество собственников жилья может быть создано лицами, которым будет принадлежать право собственности на помещения в таких домах.

Согласно пункту 39 Правил, в случае если до дня проведения конкурса собственники помещений в многоквартирном доме выбрали способ управления этим домом, конкурс не проводится.

Несмотря на то, что собственниками помещений выбран и реализован способ управления многоквартирным домом, конкурсная комиссия, рассмотрев вышеуказанные письма ООО «УК «Новострой» от 11.07.2012 и 19.07.2012, отказала в снятии с конкурса лот № 5 - многоквартирный дом, расположенный по адресу: г. Челябинск, ул. Российская, 61 Б, с формулировкой отсутствие выбора и реализации способа управления, что отражено в протоколе вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе от 17.07.2012. Таким образом, конкурсная комиссия фактически признала протокол общего собрания собственников помещений от 30.04.2008 недействительным.

Кроме того, ООО «УК «Новострой» письмом от 19.07.2012 № 32 (вх. Управления ЖКХ от 20.07.2012) уведомило Управление ЖКХ о том, что многоквартирный дом, расположенный по адресу: г. Челябинск, ул. Российская, 61Б, является пристроем к жилому дому, расположенному по адресу: г. Челябинск, ул. Российская, 61А, и соответственно не может технологически эксплуатироваться отдельно, так как имеет общие тепловой узел, электрощитовую, водовод и водомерный узел.

 Согласно пункту 9 статьи 161 ЖК РФ многоквартирный дом может управляться только одной управляющей организацией.

 Действиями по проведению конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Челябинск, ул. Российская, 61Б, при условии, что собственниками помещений данного дома избран и реализован способ управления, а также при отсутствии технологической возможности эксплуатировать данный дом без многоквартирного дома, расположенного по адресу : г. Челябинск, ул. Российская, 61А, Управление ЖКХ создало ситуацию при которой многоквартирный дом будет управлять двумя управляющими организациями, что недопустимо.

С учетом вышеуказанного, действия Управления ЖКХ, выразившиеся в организации и проведении конкурса по отбору управляющей организации многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Челябинск, ул. Российская, 61Б, не соответствуют требованиям действующего законодательства и нарушают права ООО «УК «Новострой» и собственников помещений указанного многоквартирного дома.

В жалобе содержится требование признать действия Управления ЖКХ по проведению конкурса по отбору управляющей организации многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Челябинск, ул. Российская, 61Б, незаконными, отменить результаты конкурса

Управлением ЖКХ представлены следующие письменные возражения и пояснения по доводам жалобы ( вх. № 9729 от 07.09.2012, № 12796 от 22.11.2012).

1. В соответствии с конкурсной документацией обязательным требованием к участникам конкурса является соответствие претендентов требованиям, предъявляемым законодательством о промышленной безопасности. К заявке на участие в конкурсе прилагаются копии документов и в тексте заявки указываются их реквизиты ( серия, номер, дата выдачи, срок действия, орган, выдавший документ). К заявке на участие в конкурсе ООО «УК Новострой» приложен договор № 2-1331-1 от 20.09.2007 на оказание услуг по техническому обслуживанию и ремонту лифтов с ООО «Союзлифтмонтаж» без приложения документов, подтверждающих соответствие данной организации требованиям безопасности.

Размер обеспечения заявки по лоту № 5 составляет 21 216,91 рублей, согласно предоставленному платежному поручению № 155 от 11.07.2012 ООО «УК Новострой» перечислено 400 рублей. Кроме того, заявка на участие в конкурсе ООО «УК Новострой» не содержит в пункте 1,2 реквизитов ИНН банка, наименование получателя, что также не соответствует конкурсной документации и подпункту 1 пункта 53 Правил.

2. На основании части 13 стать 161 ЖК РФ орган местного самоуправления проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом в течение 10 рабочих дней с момента выдачи в установленном порядке разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

 В соответствии со статьей 219 ГК РФ право собственности на здание, сооружение и другое вновь созданное недвижимое имуществом, подлежащее государственной регистрации, возникает с момента его регистрации. Право собственности участника долевого строительства на объект долевого строительства подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 21.07.1997 № 122-ФЗ.

Участник долевого строительства вправе обратиться с заявлением о государственной регистрации права собственности только после подписания передаточного акта. Основанием для регистрации права собственности является разрешение на ввод в эксплуатацию и передаточный акт.

Многоквартирный дом, расположенный по адресу: г. Челябинск, ул. Российская, 61Б, введен в эксплуатацию соответствии с разрешением от 28.05.2012.

 На момент принятия решения общего собрания собственников помещений многоквартирного жилого дома № 61Б по ул. Российская, то есть на 30.04.2008, собственники не имели свидетельств о праве собственности, жилой дом был сдан только 2012 году. Таким образом, документов, подтверждающих выбор собственниками помещений способа управления и его реализацию, на момент проведения конкурса ООО «УК Новострой» не представлено.

 На заседании Комиссии представитель Управления ЖКХ пояснила, что сведениями и документами, подтверждающими наличие ( отсутствие) технологической возможности эксплуатировать отдельно многоквартирные дома № 61А и 61Б, расположенные по адресу: г. Челябинск, ул. Российская, Управление ЖКХ не располагает.

На заседании Комиссии представители Управления ЖКХ и ООО «УК Новострой» пояснили, что вопрос о правомерности проведения конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Челябинск, ул. Российская, 61Б, является предметом судебного разбирательства.

*Изучив материалы дела, заслушав доводы и объяснения сторон, Комиссия пришла к следующим выводам.*

1. Порядок организации и проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом установлен Правилами проведения органами местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75 ( далее – Правила).

Согласно пункту 18 Правил основаниями для отказа допуска к участию в конкурсе являются:

1) непредставление определенных пунктом 53 Правил документов либо наличие в таких документах недостоверных сведений;

2) несоответствие претендента требованиям, установленным пунктом 15 Правил;

3) несоответствие заявки на участие в конкурсе требованиям, установленным пунктами 52 - 53 Правил.

Согласно пункту 53 Правил заявка на участие в конкурсе включает в себя:

1) сведения и документы о претенденте:

наименование, организационно-правовую форму, место нахождения, почтовый адрес - для юридического лица;

фамилию, имя, отчество, данные документа, удостоверяющего личность, место жительства - для индивидуального предпринимателя;

номер телефона;

выписку из Единого государственного реестра юридических лиц - для юридического лица;

выписку из Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей - для индивидуального предпринимателя;

документ, подтверждающий полномочия лица на осуществление действий от имени юридического лица или индивидуального предпринимателя, подавшего заявку на участие в конкурсе;

реквизиты банковского счета для возврата средств, внесенных в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе;

2) документы, подтверждающие соответствие претендента установленным требованиям для участия в конкурсе, или заверенные в установленном порядке копии таких документов:

документы, подтверждающие внесение средств в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе;

копию документов, подтверждающих соответствие претендента требованию, установленному подпунктом 1 пункта 15 Правил, если федеральными законами установлены требования к лицам, осуществляющим выполнение работ, оказание услуг, предусмотренных договором управления многоквартирным домом;

копии утвержденного бухгалтерского баланса за последний отчетный период;

3) реквизиты банковского счета для внесения собственниками помещений в многоквартирном доме и нанимателями жилых помещений по договору социального найма и договору найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда платы за содержание и ремонт жилого помещения и платы за коммунальные услуги.

Согласно пункту 17 Правил проверка соответствия претендентов требованиям, указанным в подпунктах 2-6 пункта 15 Правил, осуществляется конкурсной комиссией. При этом конкурсная комиссия не вправе возлагать на претендента обязанность подтверждать соответствие данным требованиям.

Пункт 54 Правил не допускает требовать от претендента представление документов, не предусмотренных пунктом 53 Правил.

В соответствии с пунктом 3.4 Инструкции по заполнению заявки на участие в конкурсе Конкурсной документации, утвержденной 15.06.2012 Управлением ЖКХ, к заявке на участие в конкурсе должны прилагаться копии документов, подтверждающих соответствие претендента требованию, установленному подпунктом 1 пункта 15 Правил, в случае если федеральным законом установлены требования к лицам, осуществляющим выполнение работ, оказание услуг, предусмотренных договором управления многоквартирным домом. Если в штате организации претендента отсутствуют работники, соответствующие требованиям законодательства о промышленной безопасности, претендент вправе представить документы, свидетельствующие о наличии предварительного договора со специализированной организацией, отвечающей предъявленным требованиям.

К заявке на участие в конкурсе ООО «УК Новострой» приложен договор № 2-1331-1 от 20.09.2007 с ООО Южно-Уральское дочернее общество «Союзлифтмонтаж» на 5 листах, Приложение № 8 к договору на 3 листах.

Комиссия Челябинского УФАС России отмечает, что из буквального толкования пункта 3.4 Инструкции по заполнению заявки на участие в конкурсе в качестве документа, подтверждающего соответствие претендента требованиям законодательства о промышленной безопасности, достаточно представить документы, свидетельствующие о наличии предварительного договора со специализированной организацией, отвечающей предъявленным требованиям. Указания о наличии в составе заявки на участие в Конкурсе документов, подтверждающих соответствие специализированной организации требованиям законодательства о промышленной безопасности, в Инструкции отсутствуют, что не позволяет сделать вывод об обязательном представления в составе заявки на участтие в конкурсе договора ( предварительного договора) со специализированной организацией с приложением документов, подтверждающих ее соответствие требованиям промышленной безопасности.

Таким образом, непредставление документов, подтверждающих соответствие ООО «Союзлифтмонтаж», с которым ООО «УК Новострой» заключен договор комплексного технического обслуживания и ремонта лифтов и систем ЛДСС, требованиям промышленной безопасности, не может являться основанием для отказа в допуске к участию в конкурсе.

В соответствии с пунктом 5 Инструкции по заполнению заявки на участие в конкурсе реквизиты банковского счета для возврата денежных средств, внесенных в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе, указываются по следующей форме: № расчетного счета, наименование банка с указанием его местонахождения и организационно-правовой формы, номер корреспондентского счета банка, ИНН банка, БИК банка. Необходимо также указать наименование получателя.

В заявке ООО «УК Новострой» на участие в конкурсе указаны: номер расчетного счета, наименование банка с указанием его местонахождения и организационно-правовой формы, номер корреспондентского счета банка, БИК банка. Таким образом, в заявке на участие в конкурсе отсутствуют ИНН банка и наименования получателя.

Согласно извещению о проведении конкурса размер обеспечения заявки на участие в конкурсе по лоту № 5 составляет 21.213,91 рублей.

В соответствии с пунктом 3 к заявке на участие в конкурсе ООО «УК Новострой» в качестве документа, подтверждающего внесение денежных средств в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе, платежное поручение № 155 от 11.07.2012 на сумму 400 рублей.

Таким образом, в соответствии с пунктом 18 Правил конкурсной комиссией ООО «УК Новострой» правомерно отказано в допуске к участию в конкурсе в связи с непредставлением претендентом на участие в конкурсе документа, подтверждающего внесение средств в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе в установленном размере, а также в связи с несоответствием заявки на участие в Конкурсе требованиям конкурсной документации в части указания ИНН банка и наименование получателя.

2. Протоколом № 1 общего собрания собственников помещений многоквартирного жилого дома № 61 Б по ул. Российская от 30.04.2008 собственниками выбраны способ управления многоквартирным домом управляющей компанией и управляющая компания ООО «УК «Новострой».

ООО «УК «Новострой» заключены договор № 2-1331-1 на проведение комплексного технического обслуживания и ремонта лифтов и систем ЛДСС от 20.09.2008, договор № 2 на обслуживание жилого дома 01.01.2009, от 01.08.2009, договор № В12-000145 от 01.01.2009 услуги по вывозу твердых бытовых отходов, в том числе многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Челябинск, ул. Российская, 61Б.

Письмом от 11.07.2012 № 30 ( вх. Управления ЖКХ № 22/2458 от 12.07.2012) ООО «УК «Новострой» уведомило Управление ЖКХ о том, что собственниками помещения многоквартирного дома в соответствии с протоколом № 1 от 30.04.2008 общего собрания избран способ управления многоквартирным домом посредством управляющей компании ООО «УК «Новострой» с приложением указанного протокола.

В соответствии с разрешением от 28.05.2012 многоквартирный дом, расположенный по адресу: г. Челябинск, ул. Российская, 61Б, введен в эксплуатацию.

Согласно части 13 статьи 161 ЖК РФ в течение десяти рабочих дней со дня выдачи в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома орган местного самоуправления в порядке, установленном Правительством РФ, проводит в соответствии с частью 4 статьи 161 ЖК РФ открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления данным домом.

В соответствии с частью 4 статьи 161 ЖК 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 не было реализовано.

На основании пункта 3 Правил конкурс проводится если:

1) собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления этим домом,

2) принятое собственниками помещений в многоквартирном доме решение о выборе способа управления домом не реализовано,

3) до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам конкурса, не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано.

В соответствии с частью 1 статьи 162 ЖК РФ договор управления многоквартирным домом заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами. При выборе управляющей организации общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме с каждым собственником помещения в таком доме заключается договор управления на условиях, указанных в решении данного общего собрания.

Согласно пункту 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.

Таким образом, организатор конкурса обязан убедиться в том, что собственники помещений многоквартирного дома, выставленного на открытый конкурс, не выполнили условия, предписанные [частью 2 статьи 161](http://www.bestpravo.ru/federalnoje/ea-akty/i2a.htm) ЖК РФ и не реализовали выбранный способ управления.

Согласно статье 10 ЖК РФ жилищные права и обязанности возникают из оснований, предусмотренных настоящим Кодексом, другими федеральными законами и иными правовыми актами, а также из действий участников жилищных отношений, которые хотя и не предусмотрены такими актами, но в силу общих начал и смысла жилищного законодательства порождают жилищные права и обязанности. В соответствии с этим жилищные права и обязанности возникают, в том числе вследствие действий (бездействия) участников жилищных отношений или наступления событий, с которыми федеральный закон или иной нормативный правовой акт связывает возникновение жилищных прав и обязанностей ( пункт 6 статьи 10 ЖК РФ).

Комиссией установлено, что на момент принятия решения общего собрания собственников помещений многоквартирного жилого дома № 61Б по ул. Российская, то есть на 30.04.2008, собственники не имели в наличии свидетельств о праве собственности, поскольку жилой дом был сдан только 2012 году ( вх. № 9729 от 07.09.2012).

Вместе с тем, действующим законодательством предусмотрен судебный порядок обжалования решений общего собрания собственников помещения многоквартирного дома.

Антимонопольный орган в соответствии с возложенными на него полномочиями рассматривает вопросы, связанные с защитой конкуренции и эффективным функционированием товарных рынков.

Каких-либо документов, подтверждающих, что действиями органа местного самоуправления города Челябинска созданы препятствия либо преимущественные условия для осуществления деятельности хозяйствующими субъектами на рынке управления многоквартирными домами, антимонопольным органом не получены, Заявителем не представлено.

**Рассмотрение вопросов, связанных с проверкой** правомерности принятых Протоколом № 1 общего собрания собственников помещений многоквартирного жилого дома № 61 Б по ул. Российская от 30.04.2008 решений, а также наличия (отсутствия) технологической возможности эксплуатации отдельно многоквартирных домом № 61А и № 61 Б, расположенных по адресу: г. Челябинск, ул. Российская, не отнесено к компетенции антимонопольного органа, поскольку это не оказывает влияния на состояние конкуренции на определенном товарном рынке и подлежит рассмотрению в судебном порядке.

С учетом изложенного, Комиссия не находит оснований для признания в действиях Управления жилищно-коммунального хозяйства города Челябинска по порядку организации и проведению открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Челябинск, ул. Российская, 61Б, нарушения антимонопольного законодательства, поскольку такие действия не могли повлиять на состояние конкуренции на соответствующем товарном рынке, в связи с чем Комиссия не усматривает в указанных действиях признаков недопущения, ограничения, устранения конкуренции.

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1 - 4 статьи 41, статьей 48, частью 1 статьи 49 Закона о защите конкуренции, Комиссия

**Р Е Ш И Л А :**

Прекратить рассмотрение дела № 66-07/12, возбужденного по признакам нарушения Управления жилищно-коммунального хозяйства города Челябинска части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции, в связи с отсутствием нарушения антимонопольного законодательства в рассматриваемых Комиссией действиях.

Председатель Комиссии Н.В. Сапрыкина

Члены Комиссии Т.М. Соболевская

 Ю.В. Подивилова

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

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

Подивилова Ю.В.

(351) 265-93-79

10.12.2012