

РЕШЕНИЕ

г. Санкт-Петербург

Резолютивная часть решения оглашена 28 мая 2018 г.

В полном объеме решение изготовлено 31 мая 2018 г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ленинградской области по рассмотрению жалобы на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров, на основании Приказа от 23.05.2018 № 88, в составе:

<<ФИО>>....,

в присутствии на заседании представителей: заявителя – Общества с ограниченной ответственностью «Бюро 24» <<ФИО>>... (доверенность от ... № ...), ответчика - Администрации МО «Бугровское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области <<ФИО>>.... (доверенность от ... № ...),

рассмотрев в соответствии с частью 17 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» жалобу Общества с ограниченной ответственностью «Бюро 24» (г. Москва, ул. Крупской, д. 4, к. 2, пом. 3) на действия организатора торгов - Администрации муниципального образования «Бугровское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области (Ленинградская область, Всеволожский район, пос. Бугры, ул. Шоссейная, д. 12) при организации и проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными жилыми домами, расположенными по адресам: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, поселок Бугры, Воронцовский бульвар, д. 11, к. 3, к. 4 (извещение от 03.04.2018 № 030418/3103672/02),

УСТАНОВИЛА:

В адрес Ленинградского УФАС России обратилось Общество с ограниченной ответственностью «Бюро 24» (далее – ООО «Бюро 24», Заявитель) с жалобой на процедуру проведения торгов (изв. от 03.04.2018 № 030418/3103672/02).

Заявитель считает, что Администрацией МО «Бугровское сельское поселение» незаконно был проведен конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными по адресам: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, поселок Бугры, Воронцовский бульвар, д. 11, к. 3, к. 4, так как на момент проведения конкурса собственниками была выбрана управляющая компания ООО «Бюро 24» и реализовано решение о выборе способа управления этим домом.

Заявитель просит приостановить заключение договора управления многоквартирными домами по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, пос. Бугры, Воронцовский бульвар, д. 11, к. 3 и к. 4 до принятия антимонопольным органом решения по настоящей жалобе. Отменить Протокол конкурса № 3 по выбору управляющей компании от 11.05.2018 года и выдать Организатору конкурса предписание об отмене открытого конкурса по отбору управляющей организации для указанных многоквартирных домов.

Уведомлением от 23.05.2018 № 04/302 Ленинградским УФАС России принята к рассмотрению жалоба ООО «Бюро 24».

Администрацией МО «Бугровское сельское поселение» представлены пояснения по доводам жалобы, в котором считает доводы ООО «Бюро 24» необоснованными и не подлежащими удовлетворению.

В соответствии с частью 17 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции) при рассмотрении жалобы по существу комиссия антимонопольного органа рассматривает обжалуемые действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии. 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.

Заявитель на заседании Комиссии поддержал доводы, изложенные в жалобе.

Представитель Администрации МО «Бугровское с.п.» ЛО поддержал

позицию, изложенную в представленном письменном пояснении.

Заслушав пояснения сторон, проанализировав представленные документы и информацию, Комиссия Ленинградского УФАС России пришла к следующим выводам.

Согласно части 3 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) 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. Решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, пос. Бугры, Воронцовский б-р, д.11, корп.3, проводимого в период с 25.02.2018 по 16.04.2018 в форме заочного голосования, был выбран способ управления многоквартирным домом – управление управляющей организацией (пункт 3 Протокола общего собрания собственников). В качестве управляющей организации собственниками помещений было выбрано ООО «Бюро 24» (пункт 4 Протокола общего собрания собственников).

Согласно части 4 статьи 161 ЖК РФ 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 организации и проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом установлен Жилищным кодексом Российской Федерации и Правилами проведения конкурса по отбору управляющей организации.

В соответствии с пунктом 3 Правил проведения конкурса конкурс проводится, если:

1) собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления этим домом, в том числе в следующих случаях:

собственниками помещений в многоквартирном доме общее собрание по вопросу выбора способа управления многоквартирным домом не проводилось или решение о выборе способа управления многоквартирным домом не было принято;

по истечении 2 месяцев после вступления в законную силу решения суда о признании несостоявшимся общего собрания собственников помещений в

многоквартирном доме по вопросу выбора способа управления многоквартирным домом повторное общее собрание не проводилось или решение о выборе способа управления многоквартирным домом не было принято;

2) принятое собственниками помещений в многоквартирном доме решение о выборе способа управления домом не реализовано, в том числе в следующих случаях:

большинство собственников помещений в многоквартирном доме не заключили договоры, предусмотренные статьей 164 Жилищного кодекса Российской Федерации;

собственники помещений в многоквартирном доме не направили в уполномоченный федеральный орган исполнительной власти документы, необходимые для государственной регистрации товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива;

не заключены договоры управления многоквартирным домом, предусмотренные статьей 162 Жилищного кодекса Российской Федерации;

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;

4) в установленном законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности порядке выдано разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

03.04.2018 года на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов www.torgi.gov.ru опубликовано Извещение № 030418/3103672/02 о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, пос. Бугры, Воронцовский б-р, д.11, корп. 3, корп. 4.

18.04.2018 года на официальном сайте торгов размещены изменения в конкурсную документацию.

Дата и время окончания срока подачи заявок: 04.05.2018.

Дата и время подведения итогов: 11.05.2018.

Предметом конкурса является право заключения договора управления многоквартирными домами, расположенными по адресам: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, пос. Бугры, Воронцовский б-р, д.11, корп.3, корп. 4.

В соответствии с пунктом 39 Правил проведения конкурса 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.

Решением Верховного Суда Российской Федерации от 10.08.2009 № ГКПИ09-830 абзац первый пункта 39 Правил проведения конкурса признан недействующим в части, позволяющей не проводить конкурс по отбору управляющей организации в случае, если до дня его проведения собственники помещений в многоквартирном доме выбрали способ управления этим домом, но не реализовали принятое решение о выборе способа управления многоквартирным домом.

Таким образом, отказ от проведения открытого конкурса возможен, только если выбранный собственниками помещений способ управления многоквартирным домом реализован ими, что в соответствии с пунктом 3 Правил проведения конкурса предполагает заключение договоров управления большинством собственников помещений в доме.

Согласно части 1 статьи 162 ЖК РФ договор управления многоквартирным домом заключается с управляющей организацией, которой предоставлена лицензия на осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами в соответствии с требованиями настоящего Кодекса, в письменной форме или в электронной форме с использованием системы 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. При этом собственники помещений в данном доме, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме, выступают в качестве одной стороны заключаемого договора.

Вместе с тем, ООО «Бюро 24» представило копию лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами № 370 от 14.09.2016, выданную Заявителю Комитетом государственного жилищного надзора и контроля Ленинградской области, а также Реестр собственников помещений, заключивших договор управления по форме, утвержденной общим собранием собственников помещений (Протокол № 01/2018 от 25.04.2018) в многоквартирном доме по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, пос. Бугры, Воронцовский б-р, д.11, корп. 3, что подтверждается подписями собственников, площадь помещений которых составляет 52,85% от общей площади дома.

Таким образом, собственники вышеуказанного многоквартирного дома выбрали и реализовали способ управления многоквартирным домом.

Следовательно, согласно пункту 39 Правил проведения конкурса, учитывая Решение Верховного Суда Российской Федерации от 10.08.2009 № ГКПИ09-830, открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, пос. Бугры, Воронцовский б-р, д.11, корп.3, Администрация МО «Бугровское с.п.» ЛО не должна была проводить.

Кроме того, Ленинградским УФАС России установлено, что по многоквартирному дому, по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, п. Бугры, Воронцовский бульвар, д. 11, корп. 4 в настоящее время проходят общие собрания собственников на выбор управляющей организации для управления данным многоквартирным домом.

По результатам рассмотрения жалобы по существу комиссия антимонопольного органа принимает решение о признании жалобы обоснованной или необоснованной и в случае, если жалоба признана обоснованной, либо в случае установления иных не являющихся предметом обжалования нарушений (нарушений порядка организации и проведения торгов, заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися) принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции (часть 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции).

Руководствуясь частью 20 статьи 18.1 статьей 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ленинградской области по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона «О защите конкуренции» от 26.07.2006 № 135-ФЗ,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Общества с ограниченной ответственностью «Бюро 24» **обоснованной**.
2. Администрации муниципального образования «Бугровское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области предписание о прекращении нарушения процедуры торгов и порядка заключения договоров, а так же о совершении действий, направленных на обеспечение конкуренции не выдавать в связи с выдачей Предписания

Ленинградского УФАС России от 29.05.2018 № П/04/03 по результатам рассмотрения жалобы ООО «Андромеда».

Председатель Комиссии
<<ФИО>>...

Члены Комиссии
<<ФИО>>...

В соответствии с частью 23 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции решение комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня принятия решения.