

ООО «УК «Согласие»

ул. Оптиков, д. 45, корп. 2 , лит. А, пом.
21-Н, Санкт - Петербург, 197082

info@ukkomservis.ru

МКУ «Агентство по развитию и
обслуживанию территории» МО
«Новодевяткинское сельское
поселение» Всеволожского
муниципального района

Ленинградской области

дер. Новое Девяткино, д. 57, оф. 84,
Всеволожский район, Ленинградской
области, 188661

agenstvo.nd@rambler.ru

РЕШЕНИЕ

по жалобе ООО «УК «Согласие»

Петербург

г. Санкт-

Резолютивная часть решения оглашена: 14.01.2019

Решение изготовлено в полном объеме: 17.01.2019

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ленинградской области по рассмотрению жалобы на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров, на основании Приказа от 14.01.2019 № 10, в составе:

председатель Комиссии:

<...>

в присутствии представителя ответчика – Муниципального казенного учреждения «Агентство по развитию и обслуживанию территории» муниципального образования «Новодевяткинское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области <...> (Доверенность от 09.01.2020 № 01), <...> (Распоряжение № 145/01-06 от 10.09.2018), <...> (Доверенность от 19.01.2020).

В присутствии представителя заявителя ООО «УК «Согласие» <...> (Доверенность от 13.01.2020 № 5).

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 «Управляющая компания «Согласие» (ул. Оптиков, д. 45, корп. 2, лит. А, пом. 21-Н, Санкт – Петербург) на действия Организатора торгов – Муниципального казенного учреждения «Агентство по развитию и обслуживанию территории» муниципального образования «Новодевяткинское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области (дер. Новое Девяткино, д. 57, оф. 84, Всеволожский район, Ленинградской области),

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Ленинградской области поступила жалоба Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Согласие» (далее – ООО «УК «Согласие», Заявитель) (вх. № 13019 от 26.12.2019) на действия Организатора торгов – Муниципального казенного учреждения «Агентство по развитию и обслуживанию территории» муниципального образования «Новодевяткинское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области (далее - МКУ «Агентство по развитию и обслуживанию территории» МО «Новодевяткинское сельское поселение», Организатор торгов) при организации и проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации на право заключения договора управления многоквартирным домом расположенного по адресу:

Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, дер. Новое Девяткино, ул. Капральская, д. 15 (извещение от 18.11.2019 № 181119/0169435/01).

По мнению Заявителя, открытый конкурс был проведен Организатором торгов с нарушениями Федерального закона от 26.07.2006 № 135 – ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции) и Постановления Правительства от 06.02.2006 № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» (далее – «Правила»). Отказ в допуске к участию в открытом конкурсе Организатором торгов неправомерен в отношении ООО «УК «Согласие» на основании подпунктов 7,8 пункта 15 Правил, указанные основания для отказа в допуске к участию в конкурсе не соответствуют закону (пункты 18,20 Правил). Проверка соответствия данным требованиям согласно пункту 17 должна осуществляться конкурсной комиссией. ООО «УК «ЛСТ – Юг» не представило в составе своей заявки документы/сведения в подтверждение соответствия пункта 15 Правил. Согласно выписке ЕГРЮЛ от 23.12.2019 № ЮЭ9965 -19128376928 директором Муниципального казенного предприятия «Управление коммунальными системами» Муниципального образования «Новодевяткинское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области является Гарбуль Наталья Николаевна, входящая в состав конкурсной комиссии, что, по мнению Заявителя, означает фактическую и юридическую возможность проверки взаиморасчетов с претендентами на участие в конкурсе. Представленная в составе заявки Заявителем справка исх. № 4 от 16.12.2019 об отсутствии договорных отношений с Муниципального казенного предприятия «Управление коммунальными системами» Муниципального образования «Новодевяткинское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области, подразумевает отсутствие расчетов. У победителя конкурса ООО «УК «ЛСТ – ЮГ» сверка расчетов с ресурсоснабжающими организациями отсутствует, в составе заявки нет актов – сверки, судебных решений, по мнению Заявителя, Организатор конкурса не усмотрел нарушения пункта 7 статьи 15 Правил. Заявитель также полагает, что ни на момент подачи заявки, ни на момент ее рассмотрения, ни на момент проведения конкурса задолженность по оплате административного штрафа в размере 250 000, 00 не была сформирована. По мнению Заявителя, Организатор конкурса включил в конкурсную документацию недостоверную информацию об объекте конкурса по состоянию на 23.12.2019 земельный участок под кадастровым номером 47:07:0711004:68, расположенный по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Новодевяткинское сельское поселение, д. Новое Девяткино, ул. Озерная, уч. , № 10 находится в собственности Закрытого акционерного общества «Русская Сказка», ИНН: 7816077515, что повлекло нарушение Правил в части состава общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и

перечня/работ/ услуг, но в части неверного расчета финансово – экономических показателей. Заявитель утверждает, что Организатором конкурса проигнорированы документы, свидетельствующие о том, что собственниками помещений в данном многоквартирном доме выбран способ управления многоквартирным домом и реализовано решение о выборе способа управления – Протокол №1 от 20.12.2019, и реестр договоров управления, заключенных с собственниками, обладающими более чем 50% голосов от общего числа голосов в данном доме.

Заявитель просит признать ООО «УК «Согласие» единственным участником конкурса; выдать Организатору торгов предписание об устранении нарушений, в том числе: об отмене протокола б/н от 21.10.2019 рассмотрения заявок на участие в конкурсе по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, об отмене протокола № 1 от 20.12.2019 конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, о заключении с ООО «УК «Согласие» договора управления многоквартирным домом, входящего в состав конкурсной документации, в порядке пункта 71 Правил.

Уведомлением от 26.12.2019 № 03/01-657 Ленинградским УФАС России принята к рассмотрению жалоба ООО «УК «Согласие».

МКУ «Агентство по развитию и обслуживанию территории» МО «Новодевяткинское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области представлены пояснения по доводам жалобы ООО «УК «Согласие», и просит в удовлетворении жалобы отказать.

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.

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

Согласно положениям части 4 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – 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.

18 ноября 2019 года на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов www.torgi.gov.ru, опубликовано извещение № 181119/0169435/01 от 18.11.2019 о проведении открытого конкурса

Дата окончания подачи заявок: 19.12.2019;

Дата подведения итогов: 20.12.2019.

Предметом право заключения договора управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, д. Новое Девяткино, ул. Капральская, д. 15

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

В соответствии с пунктом 52 Правил проведения конкурса по отбору управляющей организации для участия в конкурсе заинтересованное лицо подает заявку на участие в конкурсе по форме, предусмотренной приложением № 4 к настоящим правилам. Срок подачи заявок должен составлять не менее 25 дней. Прием заявок на участие в конкурсе прекращается непосредственно перед началом процедуры вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе.

Согласно пункту 53 Правил проведения конкурса по отбору управляющей организации 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, установленным пунктом 15 настоящих 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, лицами, принявшими помещения, 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.

В соответствии с пунктом 18 Правил проведения конкурса по отбору управляющей организации основаниями для отказа допуска к участию в конкурсе являются:

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

2) несоответствие претендента требованиям, установленным пунктом 15 настоящих правил;

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

В соответствии с пунктом 68 Конкурсная комиссия оценивает заявки на участие в конкурсе на соответствие требованиям, установленным

конкурсной документацией, а также на соответствие претендентов требованиям, установленным пунктом 15 настоящих правил.

Согласно Протоколу вскрытия конвертов с заявками на участие в открытом конкурсе по извещению № 181119/0169435/01 на момент вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе поступило пять заявок: от ООО «Управляющая компания «ЛСТ – Юг», ООО «Ньюорра», ООО «Мустанг», ООО «Управляющая компания «Согласие», ООО «Управляющая компания «Престиж», ООО «Управляющая компания «Капитан», ООО «Управляющая компания «Эко Двор»

Протоколом рассмотрения заявок на участие в открытом конкурсе по отбору управляющей организации по извещению № 181119/0169435/01 для управления многоквартирным домом на основании решения конкурсной комиссии признан участником конкурса: ООО «Управляющая компания «ЛСТ – Юг», к участию в конкурсе не допущены: ООО «Ньюорра», ООО «Мустанг», ООО «Управляющая компания «Согласие», ООО «Управляющая компания «Престиж», ООО «Управляющая компания «Капитан», ООО «Управляющая компания «Эко Двор».

Протоколом № 1 конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом ООО «Управляющая компания «ЛСТ – Юг», на основании пункта 71 Правил признано победителем конкурса.

Проанализировав доводы жалобы и отзыва на жалобу (с дополнениями, заслушав представителей сторон, комиссия Ленинградского УФАС России установила.

1. По доводу Заявителя о том, что отказ в допуске к участию в открытом конкурсе на основании подпункта 7 пункта 15 Правил, не соответствуют пунктам 18, 20 Правил.

Следует отметить, что в соответствии с пунктом 15 Правил, при проведении конкурса устанавливаются требования к претендентам:

подпунктом 7 пункта 15 Правил установлено, что отсутствие задолженности перед ресурсоснабжающей организацией должно быть подтверждено либо актами сверки, либо решением суда, вступившим в законную силу, Заявитель в составе своей заявки не представил предусмотренных документов, которые подтверждали бы отсутствие задолженности Заявителя перед ресурсоснабжающей организацией МКП «УКС», являющейся ресурсоснабжающей организацией по водоснабжению и водоотведению на территории д. Новое Девяткино, к сетям централизованного водоснабжения, которой подключен данный многоквартирный дом, данная позиция подтверждается судебной практикой Постановления тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 25.09.2008 № А21-2005/2008.

Доводы Заявителя о том, что в составе конкурсной комиссии состоит Гарбуль Н.Н. является директором МКП «УКС», которая осведомлена о заявке ООО «Согласие» на заключение с МКП «УКС», не имеют правового значения и не отменяют обязанность Заявителя доказать соответствие Заявителя установленным требованиям в порядке, установленном Правилами.

Справка, поданная Заявителем об отсутствии договорных отношений Заявителя с МКП «УКС», также не отменяет обязанность Заявителя доказать соответствие установленным подпункту 7 пункта 15 Правил.

Довод о непредставлении победителем Открытого конкурса ООО «УК «ЛСТ – Юг» не обоснован, поскольку отсутствие задолженности ООО «УК «ЛСТ – Юг» перед МКП «УКС» подтверждено актом сверки расчетов. Заявка ООО «УК «ЛСТ – Юг» правомерно признана соответствующей Правилам.

Заявителем также не были представлены документы установленные подпунктом 8 пункта 15 Согласно информации, содержащейся на сайте Государственной информационной системы жилищно – коммунального хозяйства (далее – ГИС ЖКХ), Заявитель привлечен к административной ответственности в виде административного штрафа в размере 250 000 рублей. Письменного подтверждения оплаты штрафа представителем ООО «УК «Согласие» на момент рассмотрения жалобы, комиссии антимонопольного органа представлено не было.

При этом, исходя из буквального толкования подпункта 8 пункта 15 Правил следует, что у претендента не должно быть задолженности по уплате административных штрафов – то есть не должно быть неоплаченных административных штрафов, к которым привлечен претендент, в данном случае ООО «УК «Согласие».

Оспаривание Заявителем постановления о привлечении его к административной ответственности не исключает наличия у Заявителя неоплаченного административного штрафа, то есть задолженности по уплате административного штрафа, который на момент рассмотрения заявки не отменены сведения, о котором размещены на официальном сайте ГИС ЖКХ.

На довод Заявителя о земельном участке, из представленных возражений Организатора торгов следует сведения о земельном участке, о котором пишет Заявитель, и на котором расположен многоквартирный дом, правомерно включены в состав Конкурсной документации. Кроме того, Конкурсная документация не оспаривалась запросов касаясь данного положения Конкурсной документации Заявитель Организатору торгов не направлял.

Согласно пункту 4 части 1 статьи 36 Жилищного кодекса РФ собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой

собственности общее имущество в многоквартирном доме, в том числе земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты.

После ввода многоквартирного дома в эксплуатацию вышеуказанный земельный участок, на котором построен данный многоквартирный дом, находится в пользовании собственников помещений в многоквартирном доме, и обязанность по содержанию общего имущества возлагается на управляющую организацию многоквартирного дома.

При отсутствии права пользования земельным участком необходимой площади для размещения дома и необходимой инфраструктуры, дом вообще не может быть введен в эксплуатацию.

Данные Росреестра, на которые ссылается Заявитель не обновлялись в установленном порядке после введения в эксплуатацию многоквартирного дома.

В отношении довода Заявителя о выборе способа управления многоквартирным домом и реализации решение о выборе способа управления собственниками многоквартирного дома, согласно пункту 39 Правил, в случае если до дня проведения конкурса собственники помещений в многоквартирном доме выбрали способ управления многоквартирным домом и реализовали решение о выборе способа управления этим домом, конкурс не проводится. Отказ по иным основаниям не допускается. Днем проведения Открытого конкурса являлось 20.12.2019 время 14:00, из жалобы ООО «УК «Согласие», подведение итогов общего собрания осуществлялось до 00.00 20.12.2019, таким образом, до дня проведения Открытого конкурса способ управления данным многоквартирным домом не был выбран и не был реализован. Заключенные договоры управления с более 50% собственников помещений в многоквартирном доме антимонопольному органу представлены не были, а также не было представлено решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. Следовательно, процедура Открытого конкурса проведена обоснованно в 14-00 20.12.2019.

Кроме того, в соответствии с частью 13 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 срока дней со дня размещения такого извещения проводит в соответствии с частью 4 настоящей статьи открытый конкурс, в связи с этим у органа местного самоуправления –

Администрации МО «Новодевяткинское сельское поселение» ВМР ЛО, возникла обязанность по проведению открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом.

МКУ «Агентство по развитию и обслуживанию территории» муниципального образования «Новодевяткинское сельское поселение» исполняет полномочия по процедуре проведения Открытого конкурса в рамках предоставленных Администрацией МО «Новодевяткинское сельское поселение» отдельных полномочий на основании постановления Администрации от 17.07.2013 № 70/01-04.

В связи с изложенным, уведомление Заявителя о выборе способа управления в многоквартирном доме, поступило 20.12.2019 в орган, не уполномоченный решение о проведении вышеуказанного Открытого конкурса, или о его не проведении в частности. Таким образом, орган местного самоуправления, не получив в установленный законом срок уведомления о выборе способа управления многоквартирным домом и подтверждений его реализации, не мог и не должен был принимать решения об отмене Открытого конкурса. Как следует из представленного протокола, подведение итогов собрания, о котором сообщает Заявитель, осуществлялось до 00:00 20.12.2019, следовательно, практически не возможно с 00 часов 00 минут 20.12.2019 подвести итоги голосования, а затем заключить более 50% договоров управления в многоквартирном доме, где 1197 квартир и предоставить уведомление о выборе способа управления до 09 часов 47 минут 20.12.2019.

На основании изложенного можно сделать вывод о том, что Организатором торгов процедура организации и проведения торгов не была нарушена.

Таким образом, действия Организатора торгов – МКУ «Агентство по развитию и обслуживанию территории» МО «Новодевяткинское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области в части нарушения процедуры организации и проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации на право заключения договора управления многоквартирным домом расположенного по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, дер. Новое Девяткино, ул. Капральская, д. 15 (№ 181119/0169435/01) правомерны, и соответствуют требованиям, установленным Правилами проведения конкурса по отбору управляющей организации и конкурсной документации.

Руководствуясь частью 20 статьи 18.1 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 от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА:

Признать жалобу ООО «УК «Согласие» на действия МКУ «Агентство по развитию и обслуживанию территории» МО «Новодевяткинское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области при организации и проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации на право заключения договора управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, дер. Новое Девяткино, ул. Капральская, д. 152 необоснованной