

РЕШЕНИЕ

11 мая 2016г.

г. Новосибирск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области (далее - Новосибирское УФАС России) по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров в составе:

Камнева Н.П. – заместитель руководителя управления, председатель Комиссии;

Долженкова Е.В. – начальник отдела контроля органов власти, член Комиссии;

Трубникова А.И. – ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти, член Комиссии;

рассмотрев жалобу общества с ограниченной ответственностью «Обновленный Телевизионный Квартал-НСК» (далее - ООО «ОТК-НСК») на действия организатора торгов Администрации Ленинского района г. Новосибирска по проведению открытого конкурса по отбору управляющей компании в отношении многоквартирного дома № 16 по ул. Римского-Корсакова, в присутствии директора ООО «ОТК-НСК» - «..» (Протокол № 1 собрания учредителей ООО «ОТК-НСК» от 17.10.2014г.), представителя Администрации Ленинского района г. Новосибирска – «...» (доверенность № 55/1-18/04685 от 11.05.2016г.),

УСТАНОВИЛА:

В Новосибирское УФАС России поступила жалоба (вх. № 3791 от 28.04.2016г.) ООО «ОТК-НСК» на действия организатора торгов Администрации Ленинского района г. Новосибирска по проведению открытого конкурса по отбору управляющей компании в отношении многоквартирного дома № 16 по ул. Римского-Корсакова.

Заявитель просит признать конкурс по отбору управляющей компании в отношении многоквартирного дома № 16 по ул. Римского-Корсакова, проведенного Администрацией Ленинского района, недействительным, поскольку собственники многоквартирного жилого дома по адресу: г. Новосибирск, ул. Римского-Корсакова, 16 до проведения данного конкурса реализовали свое право выбора управляющей компании в лице ООО «ОТК-НСК», выбранный способ управления домом - Управляющая компания ООО «ОТК-НСК» реализован путём заключения договора между уполномоченным на это протоколом голосования лицом «..». (пункт протокола №7) и ООО «ОТК-НСК» в лице директора «..» впоследствии подтвердив коллективно заключенный договор заключение индивидуальных договоров с каждым собственником отдельно. На данный момент заключены договора в 72 % от общей площади дома.

Администрация Ленинского района была уведомлена об этом заранее письмом, в ответ Администрация района обещала данный дом не включать в конкурс по отбору Управляющей организации.

Таким образом, Администрация Ленинского района города Новосибирска не имела права проводить конкурс.

Заявитель просит итоги конкурса по отбору управляющей организации в отношении многоквартирного дома № 16 по ул. Римского-Корсакова, проведенного

Администрацией Ленинского района, признать недействительными, данный дом включить в реестр домов, находящихся под управлением ООО «ОТК-НСК».

Жалоба ООО «ОТК-НСК» подана в соответствии с требованиями ч.ч. 6-8 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», принята Новосибирским УФАС России к рассмотрению.

Администрация Ленинского района г. Новосибирска представила следующее возражение на жалобу (вх. № 4142 от 11.05.2016г.).

В 2015 году в связи с неоднократными обращениями собственников помещений по указанному адресу по вопросу двойственных начислений за обслуживание дома в администрации района состоялось совещание 24.11.2015 с участием представителей управляющих организаций ООО УК «Союз+», ИНН 5404499779, ООО «ОТК-НСК» ИНН 5403363912, в целях урегулирования ситуации. В ходе совещания директор ООО «ОТК-НСК» сообщила, что осуществляет обслуживание дома на основании решения собственников. По результатам совещания руководству ООО «ОТК-НСК» было рекомендовано оформить управление домом в установленном законом порядке, в том числе, в части внесения изменений в реестр лицензий, и представить в администрацию документы, подтверждающие выбор способа управления домом, а также его реализацию.

На дату проведения совещания согласно реестру лицензий, размещенному на официальном сайте Государственной жилищной инспекции Новосибирской области (далее - ГЖИ НСО), дом по адресу: ул. Римского-Корсакова, 16 исключен 15.01.2016 из управления ООО УК «Союз+», ИНН 5404499779, приказом ГЖИ НСО 331/10. Однако, изменений в реестр лицензий в части включения данного дома в обслуживание ООО «ОТК-НСК» не вносилось.

В декабре 2015 года в администрацию Ленинского района поступило письмо от ООО УК «Союз+», ИНН 5404499779, о прекращении обслуживания многоквартирных домов, находящихся в управлении, в связи с тяжелым финансовым состоянием. В связи с поступившим письмом администрацией Ленинского района были приняты следующие меры: в целях недопущения аварийных ситуаций, бесперебойного прохождения отопительного сезона, а также надлежащего содержания общего имущества вышеуказанных многоквартирных домов на заседании комиссии по предупреждению и ликвидации чрезвычайных ситуаций и обеспечению пожарной безопасности принято решение о закреплении дома на обслуживание за управляющей компанией ООО «Служба заказчика по ЖКХ Ленинского района» до момента проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации и признания его состоявшимся в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

В соответствии с п. 3 ст. 4.1 Федерального закона от 21.12.1994 № 68-ФЗ «О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера», а также на основании решения КЧС и ОПБ Ленинского района № 50 от 18.12.2015 между администрацией Ленинского района и ООО «Служба заказчика по ЖКХ Ленинского района» был заключен договор б/н от 18.12.2015 временного обслуживания жилищного фонда.

24.02.2016 администрацией Ленинского района было размещено извещение о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для

управления многоквартирными домами, расположенными на территории Ленинского района, в том числе домом № 16 по ул. Римского-Корсакова (№ 240216/2379612/01, лот № 3). Согласно указанному извещению дата вскрытия конвертов - 25.03.2016, про ведение конкурса - 29.03.2016.

В соответствии с журналом регистрации заявок на участие в открытом конкурсе по отбору управляющей организации на момент вскрытия конвертов в администрацию Ленинского района города Новосибирска по указанному извещению (лот № 3) поступила одна заявка от ООО УК «Союз+». Согласно протоколу рассмотрения заявок от 28.03.2016 управляющей организацией по управлению многоквартирным домом № 16 по ул. Римского-Корсакова признано ООО УК «Союз+», ИНН 5404017672, 630108, г. Новосибирск, ул. Плахотного, д. 23, тел. 356-26-24.

Так, до процедуры вскрытия конвертов, а также рассмотрения поступивших заявок, документы, являющиеся основанием для отмены конкурса по отбору управляющей организации для дома № 16 по ул. Римского-Корсакова, согласно п. 39 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (далее - Правила), утвержденных постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 № 75, в конкурсную комиссию не поступали.

При этом, 26.01.2016 в администрацию Ленинского района поступило письмо от ООО «ОТК-НСК», в котором управляющая компания просит исключить дом № 16 по ул. Римского-Корсакова из договора временного обслуживания, ссылаясь на протокол общего собрания собственников помещений в доме о выборе способа управления и заключенном 01.06.2015г. договора управления с собственниками. Однако, непосредственно документы, на которые ссылалась управляющая компания, и которые были указаны в приложении, к письму приложены не были.

В настоящий момент проводится служебная проверка по вопросу подготовки ответа на обращение ООО «ОТК-НСК» (ых. № 55/00277 от 26.01.2016) специалистом администрации учитывая, что документы к письму приложены не были, что подтверждает служебная записка от 11.05.2016 и распечатка журнала регистрации входящей корреспонденции отдела энергетики, жилищного и коммунального хозяйства.

Также ссылаясь на данные лицензирующего органа ГЖИ НСО до настоящего времени дом по адресу: ул. Римского-Корсакова, 16 не включен в реестр лицензии управляющей организации ООО «ОТК-НСК». Учитывая, что письмо, представленное в администрацию Ленинского района, было также направлено адресату - ГЖИ НСО, можно предположить, что документы, предоставляемые для включения дома в реестр лицензии, одними из которых являются протокол общего собрания собственников о выборе способа управления, а также договор управления многоквартирным домом, заключенный между управляющей организацией и собственниками помещений, были оформлены ненадлежащим образом, либо имели неточности.

Рассмотрев по существу поступившую жалобу, доводы лиц, представленные материалы, Комиссия Новосибирского УФАС России приходит к следующим выводам.

Администрацией Ленинского района г. Новосибирска проведены торги в форме открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными на территории Ленинского района г. Новосибирска. Номер извещения, опубликованного на официальном сайте www.torgi.gov.ru, № 240216/2379612/01, лот № 3: ул. Римского-Корсакого, 16.

Правовым основанием для проведения открытого конкурса согласно Извещению о проведении открытого конкурса послужили:

- п. 4 ст. 161; п. 2 ст. 163 Жилищного кодекса Российской Федерации

- Постановление Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом»;

- Положение «О порядке проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом на территории Ленинского района города Новосибирска, утвержденное приказом главы администрации от 16.06.2015 № 1290-од.

В соответствии с п. 4 ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации 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. Открытый конкурс проводится также в случае, если до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам открытого конкурса, не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано.

П. 2 ст. 163 Жилищного кодекса Российской Федерации определено, что 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.

Порядок организации и проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом установлен Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом».

Согласно представленной информации ООО «ОТК-НСК» предоставляло в Администрацию Ленинского района г. Новосибирска сведения о принятом решении собственниками дома по адресу: ул. Римского - Корсакова, 16, которые были зарегистрированы 05.10.2015г. и вх. № 55/00277 от 26.01.2016г.

Однако при проверке администрацией данных лицензирующего органа ГЖИ НСО было установлено, что дом по адресу: ул. Римского-Корсакого, 16 не включен в реестр лицензий управляющей организации.

Кроме того, в связи с поступившим письмом ГЖИ НСО от 16.12.2015г. о прекращении ООО УК «Союз+» работ по управлению и обслуживанию многоквартирных жилых домов по адресу: ул. Римского-Корсакого, 16, в соответствии с п. 3 ст. 4.1 Федерального закона от 21.12.1994 № 68-ФЗ «О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера», учитывая аномальные погодные условия, Администрацией Ленинского района г. Новосибирска была создана комиссия по чрезвычайным ситуациям и обеспечению пожарной безопасности. С целью недопущения возможных аварийных ситуаций, бесперебойного прохождения отопительного сезона и надлежащего обслуживания общего имущества многоквартирного дома Решением от 18.12.2015г. № 50 комиссия решила передать под управление и обслуживание ООО «Служба заказчика по ЖКХ Ленинского района» до проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации.

ГЖИ НСО проведены контрольные мероприятия на основании протокола собственников помещений в многоквартирном доме № 16 по ул. Римского-Корсакого от 29.04.2015г. и договора управления, которые позволили установить, что в голосовании приняли участие собственники помещений, обладающие 698,37 кв.м., что составляет 38,7% голосов от общего числа голосов всех собственников помещений многоквартирного дома. Таким образом, указанное решение собственников помещений многоквартирного дома принято с нарушением требований ч. 3 ст. 45 Жилищного кодекса Российской Федерации (при отсутствии необходимого кворума). На основании чего, ГЖИ НСО пришло к выводу о том, что у ООО «ОТК-НСК» не сложились отношения по управлению указанным многоквартирным домом (Письмо ГЖИ НСО исх. № 584/48-10 от 10.02.2016г.).

Представитель ООО «ОТК-НСК» на рассмотрении жалобы пояснила, что обслуживание многоквартирным домом в полном объеме не реализовано компанией, так как ООО «ОТК-НСК» не может брать плату за обслуживание домом.

Учитывая изложенные обстоятельства, основания для отказа от проведения конкурса по отбору управляющей организации у Администрации Ленинского района г. Новосибирска отсутствовали.

Учитывая изложенные обстоятельства, руководствуясь ч. 20 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Новосибирского УФАС России

РЕШИЛА:

Признать жалобу общества с ограниченной ответственностью «Обновленный Телевизионный Квартал-НСК» на действия организатора торгов Администрации Ленинского района г. Новосибирска по проведению открытого конкурса по отбору управляющей компании в отношении многоквартирного дома № 16 по ул. Римского-Корсакова необоснованной.

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

