

РЕШЕНИЕ,

принятое по результатам рассмотрения жалобы

ООО «УК «Ленинградский дом»

Резолютивная часть решения оглашена «14» апреля 2021

В полном объеме решение изготовлено «19» апреля 2021 Санкт-Петербург

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Санкт-Петербургу (далее – Комиссия Санкт-Петербургского УФАС России) в составе:

заместителя руководителя управления, председателя Комиссии;

начальника отдела контроля торгов органов власти, члена Комиссии;

главного специалиста-эксперта отдела контроля торгов органов власти, члена Комиссии;

В присутствии представителей Администрации Курортного района Санкт-Петербурга (далее – Организатор торгов, Конкурсная комиссия);

В присутствии представителей ООО «УК «Ленинградский дом» (далее – Заявитель);

В соответствии с частью 17 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), рассмотрев жалобу ООО «УК «Ленинградский дом» (вх. от 26.03.2021 №10045/21), на действия Организатора торгов – Администрацию Курортного района Санкт-Петербурга при организации и проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации на право заключения договора на управление многоквартирными домами (извещение размещено на сайте <http://forgi.gov.ru>, №050321/0505409/01, 190121/0505409/01), документы и сведения по торгам, представленные сторонами,

УСТАНОВИЛА:

Извещения №190121/0505409/01, №050321/0505409/01 опубликованы на

официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов <http://forgi.gov.ru> (далее – сайт торгов).

Предметом конкурса является право заключения договора управления многоквартирным домом по адресу: Санкт-Петербург г., Сестрорецк г., Воскова ул., дом.12.

Требования в отношении конкурса установлены постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» (далее – Правила).

В ходе изучения и анализа Комиссией материалов данного конкурса, пояснений сторон, а также норм законодательства, были установлены следующие обстоятельства.

Заявитель в жалобе указывает, что при проведении процедуры торгов по извещению №190121/0505409/01 неправомерно был проведен конкурс в связи с выбором управляющей организации, а также что ООО «ЖКС Курортного района» было неправомерно допущено до участия в конкурсе в связи с имеющейся у него задолженностью перед ресурсоснабжающей организацией за 2 и более расчетных периода.

Требования в отношении конкурса установлены постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» (далее – Правила).

В силу части 2 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК Российской Федерации) собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом:

- 1) непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме;
- 2) управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;
- 3) управление управляющей организацией.

В соответствии с частью 3 статьи 161 ЖК Российской Федерации 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.

На основании части 1 статьи 162 ЖК Российской Федерации 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. 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.

В силу части 4 пункта 161 ЖК 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.

Пунктом 3 Правил определено, что открытый 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 ЖК 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 ЖК 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.

Пунктом 39 Правил установлено, что 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.

Заявитель в жалобе указывает, что 21.02.2021 было проведено общее собрание собственников по результатам которого была выбрана управляющая организация ООО «УК «Ленинградский дом».

24.02.2021 Заявитель направил в адрес Организатора торгов письмо об отмене конкурса в связи с проведением общего собрания и выбора способа управления управляющей организацией.

Организатор торгов на заседании Комиссии пояснил, что 31.03.2021 из Государственной жилищной инспекции (далее - Инспекция) поступило письмо, согласно которому, ООО «УК «Ленинградский дом» не направляло в их адрес заявление о внесении изменений в Реестр на основании решения общего собрания собственников помещений МКД, оформленного протоколом от 23.02.2021 №01.

На основании вышеизложенного в связи с тем, что собственниками МКД не выбран и не реализован способ управления МКД (пункт 39 Правил) Организатор торгов правомерно провел конкурс по обжалуемым торгам.

Вместе с тем, Комиссией установлено, что согласно пункту 15 Правил при проведении конкурса устанавливаются требования к претендентам, в том числе отсутствие у претендента задолженности перед ресурсоснабжающей организацией за 2 и более расчетных периода, подтвержденное актами сверки либо решением суда, вступившим в законную силу.

В силу пункта 17 Правил Проверка соответствия претендентов требованиям,

указанным в подпунктах 2 - 8 пункта 15 настоящих Правил, осуществляется конкурсной комиссией. При этом конкурсная комиссия не вправе возлагать на претендента обязанность подтверждать соответствие данным требованиям.

Пунктом 18 Правил предусмотрены основания для отказа допуска к участию в конкурсе:

- 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 20 Правил отказ в допуске к участию в конкурсе по основаниям, не предусмотренным пунктом 18 настоящих Правил, не допускается.

Комиссией установлено, что задолженность ООО «ЖКС Курортного района» перед ресурсоснабжающей организацией ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» согласно акту сверки взаимных расчетов на 01.02.2021 составляет 9 983 747, 35 рублей, что подтверждается письмом, направленным ООО «ЖКС Курортного района» в адрес Курортного РЖА.

Таким образом, Организатором торгов в нарушении пункта 18 Правил неправоммерно было допущено ООО «ЖКС Курортного района» до участия в конкурсе. Довод Заявителя о неправоммерном допуске ООО «ЖКС Курортного района» обоснован.

Комиссией установлено, что данный конкурс был признан несостоявшимся в связи со снижением указанного размера платы за содержание и ремонт жилого помещения более чем на 10% (протокол №3 от 26.02.2021).

Далее Комиссия отмечает, что в связи с тем, что конкурс по извещению №190121/0505409/01 был признан несостоявшимся, Организатор торгов в соответствии с пунктом 77 Правил повторно опубликовал извещение о проведении конкурса (№050321/0505409/01).

В соответствии с частью 17 статьи 18.1 Закона 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.

В соответствии с протоколом рассмотрения заявок от 13.04.2021 были допущены следующие участники: ООО «УК «Ленинградский дом», ООО «Управляющая компания «Калитея», ООО «Управляющая компания «Пять углов Групп», ООО «Жилкомсервис Курортного района».

Согласно пункту 15 Правил при проведении конкурса устанавливаются требования к претендентам, в том числе отсутствие у претендента задолженности перед ресурсоснабжающей организацией за 2 и более расчетных периода, подтвержденное актами сверки либо решением суда, вступившим в законную силу.

В силу пункта 17 Правил Проверка соответствия претендентов требованиям, указанным в подпунктах 2 - 8 пункта 15 настоящих Правил, осуществляется конкурсной комиссией. При этом конкурсная комиссия не вправе возлагать на претендента обязанность подтверждать соответствие данным требованиям.

Пунктом 18 Правил предусмотрены основания для отказа допуска к участию в конкурсе:

- 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 20 Правил отказ в допуске к участию в конкурсе по основаниям, не предусмотренным пунктом 18 настоящих Правил, не допускается.

Комиссией установлено, что согласно выписки с официального сайта ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» (<http://www.vodokanal.spb.ru/>) ООО «ЖКС Курортного района» имеет задолженность перед ресурсоснабжающей организацией ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» на 01.03.2021 в размере – 10 190 383.85 рублей.

Исходя из вышеизложенного, в соответствии с требованиями пункта 17 Правил, на Организатора торгов возложена обязанность осуществлять проверку соответствия претендентов требованиям, указанным в подпунктах 2 - 8 пункта 15 настоящих Правил, в том числе об отсутствии у претендента задолженности перед ресурсоснабжающей организацией за 2 и более расчетных периода при условии представленного акта сверки либо решения суда, вступившего в законную силу.

Таким образом, при наличии задолженности у ООО «ЖКС Курортного района» перед ресурсоснабжающей организацией ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» Организатор торгов неправомерно допустил его до участия в конкурсе.

Руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Санкт-Петербургского УФАС России

#### РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «УК "Ленинградский дом»» обоснованной.
2. Признать в действиях Организатора торгов - Администрации Адмиралтейского района Санкт-Петербурга нарушение пунктов 15, 17 Постановления Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом»
3. Выдать предписание об устранении допущенных нарушений.