РЕШЕНИЕ

по жалобе ООО УК «УЮТ»

Санкт-Петербург

Резолютивная часть решения оглашена: 05.04.2018

Решение изготовлено в полном объеме: 06.04.2018

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ленинградской области по рассмотрению жалобы на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров, на основании Приказа от 02.04.2018 № 57, в составе:

в присутствии представителей: заявителя – ООО УК «УЮТ» …; ответчика – Администрации Никольского городского поселения Тосненского района Ленинградской области …,

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 «УЮТ» (Ленинградская область, Тосненский район, город Никольское, Советский пр. д. 140, к. 1, пом. 1) на действия Организатора торгов - Администрации Никольского городского поселения Тосненского района Ленинградской области (Ленинградская область, Тосненский район, г. Никольское, ул. Зеленая, д. 32),

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Ленинградской области поступила жалоба Общества с ограниченной ответственностью Управляющая Компания «УЮТ» (далее – Заявитель, ООО УК «УЮТ») (вх. № 2522 от 27.03.2018) на действия Администрации Никольского городского поселения Тосненского района Ленинградской области (далее – Администрация Никольского городского поселения, Организатор торгов) при организации

открытого конкурса на право заключения договора управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: Ленинградская область, Тосненский район, г. Никольское, Советский пр., д. 138 А., (извещение от 06.02.2018 № 060218/1027364/01).

В жалобе Заявителя указано, что Организатором торгов в нарушение пункта 39 Правил проведения конкурса по отбору управляющей организации, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 № 75 «О порядке проведения органами местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» (далее – Правила проведения конкурса по отбору управляющей организации) объявлен открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: Ленинградская область, Тосненский район, г. Никольское, Советский пр., д. 138а., (извещение от 06.02.2018 № 060218/1027364/01 от 06.02.2018). Данный многоквартирный дом находится в управлении ООО УК «УЮТ» на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, оформленного Протоколом № 01 от 05 марта 2018 года внеочередного общего собрания владельцев помещений многоквартирного дома расположенного по адресу: Ленинградская область, Тосненский район, г. Никольское, Советский пр., д. 138 А., (далее – Протокол общего собрания собственников).
Заявитель просит провести разбирательство в отношении проведения данного конкурса.

Уведомлением от 30.03.2018 № 04/186 Ленинградским УФАС России принята к рассмотрению жалоба ООО УК «УЮТ».

Заявитель на заседании Комиссии поддержал доводы, изложенные в жалобе.

Организатором торгов представлены возражения на жалобу от 03.04.2018 № 18/01-06-03.02, в которых считает доводы Заявителя необоснованными и не подлежащими удовлетворению.

В ходе рассмотрения жалобы по существу представители Организатора торгов и Заявителя поддержали доводы, изложенные в жалобе и в возражениях на жалобу.

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 Администрации Никольского городского поселения, ООО УК «УЮТ», 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 внеочередного общего собрания владельцев помещений многоквартирного дома расположенного по адресу: Ленинградская область, Тосненский район, г. Никольское, Советский пр., д. 138 А., проводимого в период с 01.02.2018 по 05.03.2018, был выбран способ управления многоквартирным домом – Товарищество собственников жилья (пункт 2 Протокола общего собрания собственников). В качестве управляющей организации собственниками помещений было выбрано ООО УК «УЮТ» (пункт 3 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 по отбору управляющей организации 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.

06 февраля 2018 года на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов www.torgi.gov.ru, в соответствии с постановлением Администрации Никольского городского поселения от 06.02.2018 № 19-па, опубликовано Извещение № 060218/1027364/01 о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: Ленинградская область, Тосненский район, г. Никольское, Советский пр., д. 138 А.

Дата и время окончания срока подачи заявок: 12.03.2018.

Дата рассмотрения заявок: 15.03.2018.

Дата и время подведения итогов: 20.03.2018.

Предметом конкурса является право заключения договора управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: Ленинградская область, Тосненский район, г. Никольское, Советский пр., д. 138 А.

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 (данная позиция указана в пояснении по жалобе Администрации Никольского городского поселения).

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.

Комиссией установлено, что в день подачи Протокола общего собрания собственников 06 марта 2018 года в Администрацию Никольского городского поселения и в Комитет государственного жилищного надзора Ленинградской области, так же на момент рассмотрения Администрацией Никольского городского поселения заявок - 12 марта 2018 года, ООО УК

«УЮТ», не имело лицензии на осуществление деятельности по управлению многоквартирным домом.

13 марта 2018 Администрацией Никольского городского поселения было отправлено письмо № 39/01-06-09.01 в ООО УК «УЮТ» о предоставлении копии лицензии на осуществление деятельности по управлению многоквартирным домом и копию договора управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: Ленинградская область, Тосненский район, г. Никольское, Советский пр. д. 138 А.

Согласно Протоколу № 1 от 12.03.2018 вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, поступила одна заявка ООО «Наш город».

В соответствии с пунктом 71 Правил проведения конкурса по отбору управляющей организации, в случае если только один претендент признан участником конкурса, организатор конкурса в течение 3 рабочих дней с даты подписания протокола рассмотрения заявок на участие в конкурсе передает этому претенденту проект договора управления многоквартирным домом, входящий в состав конкурсной документации.

Согласно Протоколу № 2 от 15.03.2018 рассмотрение заявок на участие в открытом конкурсе, договор управления многоквартирным домом заключен с единственным участником конкурса ООО «Наш город», имеющим лицензию на осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами от 27.04.2015 № 121.

В соответствии с пунктом 1.3 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации деятельность по управлению многоквартирными домами осуществляется на основании лицензии на ее осуществление, за исключением случая осуществления такой деятельности товариществом собственников жилья, жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом и предусмотренного частью 3 статьи 200 настоящего Кодекса случая.

Согласно статье 192 ЖК РФ:

1. Деятельность по управлению многоквартирными домами осуществляется управляющими организациями на основании лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами (далее также - лицензия), выданной органом государственного жилищного надзора на основании решения лицензионной комиссии субъекта Российской Федерации (далее - лицензионная комиссия).

2. Под деятельностью по управлению многоквартирным домом понимаются выполнение работ и (или) оказание услуг по управлению многоквартирным домом на основании договора управления многоквартирным домом.

3. Лицензирование деятельности по управлению многоквартирными домами включает в себя деятельность органов государственного жилищного надзора по лицензированию деятельности по управлению многоквартирными домами, осуществление лицензионного контроля.

В соответствии пунктом 1 статьи 7 Федерального закона от 21.07.2014 № 255-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации, отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации» юридические лица, индивидуальные предприниматели, осуществляющие предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирными домами, обязаны получить лицензию на ее осуществление до 1 мая 2015 года. После 1 мая 2015 года осуществление данной деятельности без лицензии не допускается.

Согласно представленной Администрацией Никольского городского поселения информации, полученной из Реестра лицензий Ленинградской области с официального сайта www.lenobl.ru Администрации Ленинградской области, ООО УК «УЮТ» имеет лицензию на осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами от 15 марта 2018 года № 456 (распоряжение Комитета государственного жилищного надзора и контроля Ленинградской области от 15 марта 2018 года № 472). Данная информация представителем ООО УК «УЮТ» не опровергается.

Кроме того, в заседании Комиссии установлено, что на момент предоставления в Администрацию Никольского городского поселения Протокола общего собрания собственников от 05.03.2018г., договоры с собственниками помещений (либо реестр таких договоров) не представлены.

Таким образом, конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: Ленинградская область, Тосненский район, г. Никольское, Советский пр. д. 138 А, проведен Администрацией Никольского городского поселения правомерно.

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:

Признать жалобу Общества с ограниченной ответственностью Управляющая Компания «УЮТ» на действия организатора торгов Администрации Никольского городского поселения Тосненского района Ленинградской области при организации и проведении открытого конкурса на право заключения договора управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: Ленинградская область, Тосненский район, г. Никольское, Советский пр. д. 138 А, **необоснованной.**

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.