

РЕШЕНИЕ

по жалобе ООО «Бюро 24»

Санкт-

Петербург

Резолютивная часть решения оглашена: 23.10.2017

Решение изготовлено в полном объеме: 26.10.2017

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ленинградской области по рассмотрению жалобы на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров, на основании Приказа от 17.10.2017 № 275, в составе:

<ФИО...>

в присутствии представителей: заявителя – ООО «Бюро 24»; ответчика – Администрации МО «Бугровское сельское поселение» Всеволожского муниципального 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 «Бюро 24» (г. Москва, ул. Крупской, д. 4, корп. 2, пом. III) 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),

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Ленинградской области поступила жалоба Общества с ограниченной ответственностью «Бюро 24» (далее – Заявитель, ООО «Бюро 24») (вх. № 9511 от 13.10.2017) на действия Администрации муниципального образования «Бугровское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области

(далее – Администрация МО «Бугровское с.п.» ЛО, Организатор торгов) при 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.1 (извещение № 200917/3103672/01 от 20.09.2017).

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, Всеволожский муниципальный район, пос. Бугры, Воронцовский б-р, д.11, корп.1 (извещение № 200917/3103672/01 от 20.09.2017). Данный многоквартирный дом находится в управлении ООО «Бюро 24» на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, оформленного Протоколом общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, пос. Бугры, Воронцовский б-р, д.11, корп.1 № 01/2017 от 09.08.2017 (далее – Протокол общего собрания собственников). Кроме того, указанный многоквартирный дом внесен в реестр лицензий Ленинградской области за ООО «Бюро 24», о чем свидетельствует Распоряжение Комитета государственного жилищного надзора и контроля Ленинградской области от 15.09.2017 № 504.

Заявитель просит выдать Организатору торгов предписание о прекращении торгов на право заключения договора управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, пос. Бугры, Воронцовский б-р, д.11, корп.1.

Уведомлением от 16.10.2017 № 04/672 Ленинградским УФАС России принята к рассмотрению жалоба ООО «Бюро 24».

Заявитель на заседании Комиссии поддержал доводы, изложенные в жалобе.

Представитель Администрации МО «Бугровское с.п.» ЛО поддержал позицию, изложенную в представленном письменном пояснении № 9758 от 20.10.2017.

Заслушав пояснения представителя Администрации МО «Бугровское с.п.» Ленинградской области, 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.1, проводимого в период с 24.06.2017 по 31.07.2017 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.

20.09.2017 года на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов www.torgi.gov.ru опубликовано Извещение № 200917/3103672/01 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. 1.

05.10.2017 года на официальном сайте торгов размещены изменения в конкурсную документацию в соответствии с постановлением АМО «Бугровское сельское поселение» от 05.10.2017 № 278.

Дата и время окончания срока подачи заявок: 23.10.2017.

Дата и время подведения итогов: 31.10.2017.

Предметом конкурса является право заключения договора управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, пос. Бугры, Воронцовский б-р, д. 11, корп. 1.

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 отзыве Администрации МО «Бугровское с.п.» ЛО»).

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.

На заседании Комиссии Ленинградского УФАС России ООО «Бюро 24» представило копию лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами № 370 от 14.09.2016, выданную Заявителю, копию Распоряжения Комитета государственного жилищного надзора и контроля Ленинградской области о внесении изменений в Реестр лицензий Ленинградской области № 504 от 15.09.2017, а также Реестр собственников помещений, заключивших договор управления по форме, утвержденной общим собранием собственников помещений (Протокол № 01/2017 от 09.08.2017) в многоквартирном доме по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, пос. Бугры, Воронцовский б-р, д.11, корп.1, что подтверждается подписями собственников, площадь помещений которых составляет 54,85% 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.1, Администрация МО «Бугровское с.п.» АО не должна была проводить.

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. Выдать 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

Члены Комиссии:

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.