

РЕШЕНИЕ,

принятое по результатам рассмотрения жалобы

ООО «Управляющая компания «Северная»

Резолютивная часть решения оглашена «27» августа 2019

В полном объеме решение изготовлено «30» августа 2019
Санкт-Петербург

Санкт-Петербург

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Санкт-Петербургу (далее – Комиссия Санкт-Петербургского УФАС России) по рассмотрению жалобы ООО «Управляющая компания «Северная» в составе:

заместителя руководителя управления, председателя Комиссии;

начальника отдела контроля торгов органов власти, члена Комиссии

специалиста 1-го разряда отдела контроля торгов органов власти, члена Комиссии.

В присутствии:

представителя ООО «Управляющая компания «Северная» (далее – Заявитель)

представителя Администрации Петродворцового района Санкт-Петербурга (далее – Организатор торгов)

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 «Управляющая компания «Северная» (вх. №23671/18 от 07.08.2019) на действия Организатора торгов – Администрация Петродворцового района при организации и проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации на право заключения договора по управлению многоквартирным домом (извещение размещено на сайте <http://torgi.gov.ru>, № **130619/4227937/01**, далее – конкурс) документы и сведения по торгам, представленные сторонами,

УСТАНОВИЛА:

Извещение №130619/4227937/01 опубликовано на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов <http://torgi.gov.ru> (далее – сайт торгов).

Предметом конкурса является право заключения договора управления многоквартирным домом: г. Ломоносов, Михайловская улица, дом 51, строение 1.

Заявки на участие в конкурсе принимаются с 13 июня 2019 г. по 23 июля 2019 г.

Вскрытие конвертов с заявками: 23 июля 2019 г. в 11:00 час.

Рассмотрение с 29 июля 2019 г.

Место, дата и время проведения конкурса: 31 июля 2019 г. в 15:00.

Согласно доводу Заявителя, Организатор торгов в нарушении норм действующего законодательства неправомерно провел конкурс по отбору управляющей организации.

Организатор торгов против доводов жалобы возражал, указав на то, что проводил торги в соответствии с нормами действующего законодательства, ссылаясь на 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» (далее – Правила).

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

В силу части 2 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) 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 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.

На основании части 1 статьи 162 ЖК РФ 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 РФ орган местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации в случаях, указанных в части 13 настоящей статьи и части 5 статьи 200 настоящего Кодекса, а также в случае, если в течение шести месяцев 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

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 РФ;

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 РФ;

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 и реализовали решение о выборе способа управления этим домом, конкурс не проводится. Отказ от проведения конкурса по иным основаниям не допускается.

Комиссией установлено, что 10.07.2019 в адрес Организатора торгов была направлена копия протокола №1/2019 внеочередного общего собрания собственников помещений от 21.06.2019, в соответствии с которым была выбрана управляющая организация для управления МКД ООО «Управляющая компания «Северная» с приложением договоров управления.

25.07.2019 в адрес Организатора торгов было направлено оригинал протокола №1/2019 внеочередного общего собрания собственников помещений от 21.06.2019, в соответствии с которым была выбрана управляющая организация для управления МКД ООО «Управляющая компания «Северная»» с приложением договоров управления.

Организатор торгов проверив Протокол №1/2019 установил, что в копии протокола и в оригинале протокола указаны различные данные о площади жилых и нежилых помещений в МКД и общем количестве голосов собственников помещений и количестве лиц, принявших участие в собрании.

Согласно Решению Государственной жилищной инспекции Санкт-Петербурга (далее – ГЖИ) от 08.07.2019 Заявителю направлен ответ о приостановлении рассмотрения заявления о внесении изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации – Санкт-Петербург. Согласно Решению ГЖИ в представленном протоколе общего собрания собственников помещений в МКД от 21.06.2019 содержится информация об общей площади жилых и нежилых помещений 14678,30 кв. м, а также информация о количестве голов лиц, принявших участие в собрании – 8512 голосов, что составляет 57,99% от общего количества жилых и нежилых помещений. Согласно

разрешению на ввод объекта в эксплуатацию общая площадь жилых и нежилых помещений составляет 20418,30 кв. м., согласно реестра договоров управления многоквартирным домом заключенным на площади 7488,50 кв. м, что соответствует 36,67 от общего количества жилых и нежилых помещений, что составляет менее, чем 50% голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме.

Комиссией установлено, что на момент вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе по отбору управляющей организации не было реализовано решение о выборе способа управления спорным домом.

Комиссией также установлено, что согласно Протоколу №2-2/019 от 29.09.2019 по результатам открытого конкурса на право заключения договора управления многоквартирным домом было принято решение о заключении договора с ООО «Управляющая компания «Атмосфера», как с единственным участником конкурса.

Учитывая вышеизложенное, Организатор торгов в соответствии с нормами действующего законодательства правомерно провел конкурс по отбору управляющей организации на право управления МКД.

Достаточных и достоверных доказательств нарушения Организатором торгов действующего законодательства Заявителем не представлено, Комиссией Санкт-Петербургского УФАС России не установлено

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

РЕШИЛА:

Признать жалобу ООО «Управляющая компания «Северная» необоснованной