

РЕШЕНИЕ

по делу № К03-175/15

Резолютивная часть решения оглашена 19 ноября 2015

В полном объеме решение изготовлено 03 декабря 2015

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Санкт-Петербургу (далее - Комиссия СПб УФАС России) по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства, назначенная приказом от 28.10.2015 № 607,

рассмотрев дело № К03-175/15, возбужденное по признакам нарушения ч. 1 ст. 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» в действиях (бездействии) администрации Красносельского района Санкт-Петербурга, выразившихся в отказе от проведения конкурса по лоту № 1 по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами, расположенными по адресам: г. Санкт-Петербург, Петергофское шоссе, д. 43, корп. 1, лит. А; Петергофское шоссе, д. 43, корп. 2, лит. А; Петергофское шоссе, д. 43, корп. 3, лит. А, что может иметь своим результатом недопущение, ограничение или устранение конкуренции на товарном рынке услуг по управлению многоквартирными домами в Санкт-Петербурге,

УСТАНОВИЛА:

В Санкт-Петербургское УФАС России поступило заявление общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Норма-Дом» (вх. № 17179 от 05.08.2015, далее - Заявитель) на действия администрации Красносельского района Санкт-Петербурга (далее – Организатор конкурса), выраженные в отказе от проведения открытого конкурса по лоту № 1 по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными по адресам: г. Санкт-Петербург, Петергофское шоссе, д. 43, корп. 1, лит. А; Петергофское шоссе, д. 43, корп. 2, лит. А; Петергофское шоссе, д. 43, корп. 3, лит. А (далее - МКД).

Извещение №190615/2825614/01 опубликовано на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов <http://torgi.gov.ru> (далее – сайт торгов) 19.06.2015.

Предметом конкурса по лоту № 1 является право заключения договора управления МКД.

Дата окончания приема заявок 10.08.2015.

Дата подведения итогов 19.08.2015.

Письмом вх. № 07-64-574/15-0-0 от 03.08.2015, администрация Красносельского

района Санкт-Петербурга была уведомлена о том, что решение о выборе управляющей организации принято и реализовано. Представлены протоколы собраний собственников помещений МКД.

04.08.2015 извещением администрация Красносельского района Санкт-Петербурга сообщила об отказе от проведения открытого конкурса по лоту № 1 по отбору управляющей организации для управления МКД, поместив информацию на сайте торгов.

Заявитель полагает, что в ситуации непредставления организатору конкурса заключенных с большинством собственников договоров управления, подтверждающих реализацию принятого решения по выбору управляющей организации, основания для отмены конкурса отсутствуют.

Проанализировав материалы дела № К03-175/15, заслушав лиц, участвующих в деле № К03-175/15, Комиссия Санкт-Петербургского УФАС России пришла к следующим выводам.

Многоквартирный дом может управляться только одной управляющей организацией (часть 9 статья 161 ЖК РФ).

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, 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.

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).

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.

Иных оснований проведения открытых конкурсов Правила не содержат.

В соответствии с пунктом 39 Правил, 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.

Согласно правовой позиции, изложенной в определении Верховного Суда РФ от 13.10.2009 № КАС-447, по применению пункта 39 Правил, конкурс по отбору управляющей организации не проводится только при соблюдении одновременно условий: если в течение года до дня проведения конкурса собственники помещений в МКД не только выбрали, но и реализовали свое решение о выборе способа управления этим МКД.

Согласно протоколам внеочередного общего собрания собственников помещений по МКД от 30.07.2015 собственники помещений МКД выбрали способ управления МКД – управляющей организацией, выбрали управляющую организацию – ООО «Приморский город». Согласно п.2.3 протоколов, собственниками утверждены проекты договоров управления МКД, в редакциях, предложенных управляющей организацией ООО «Приморский город», и принято решение считать договоры управления, заключенные до 01.08.2015 действующими.

В материалы дела № К03-175/15 представлены копии договоров от 01.11.2013 № ПГ 13/29 и от 29.01.2015, заключенных с ООО «Приморский город», что подтверждает факт реализации собственниками помещений МКД принятых 30.07.2015 решений о выборе управляющей организации для управления МКД.

На основании изложенного, руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1 - 4 статьи 41, статьей 48, частью 1 статьи 49 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции", Комиссия СПб УФАС России

РЕШИЛА:

1. Прекратить рассмотрение дела № К03-175/15 о нарушении антимонопольного законодательства в связи с отсутствием нарушения антимонопольного законодательства в рассматриваемых Комиссией СПб УФАС России действиях администрации Красносельского района Санкт-Петербурга.

<...>

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