

РЕШЕНИЕ

ПО ДЕЛУ № К05-67/13

29 января 2014 года

Санкт-Петербург

Резолютивная часть решения оглашена 29 января 2014 года

Полный текст решения изготовлен 12 февраля 2014 года

Комиссия Санкт-Петербургского УФАС России по рассмотрению дела №К05-67/13 о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

Председатель Комиссии

Соколова И.П. – заместитель руководителя Управления.

Члены Комиссии:

Никитина М.Ф. – начальник отдела пресечения монополистической деятельности и недобросовестной конкуренции;

Дзюба Ю.В. – ведущий специалист-эксперт отдела пресечения монополистической деятельности и недобросовестной конкуренции,

рассмотрев дело № К05-67/13 по признакам нарушения Администрацией Приморского района г. Санкт-Петербурга (юр. адрес: 197110, г. Санкт-Петербург, ул. Савушкина, д.83) части 1 ст. 15 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившегося в бездействии Администрации Приморского района г. Санкт-Петербурга в части проведения конкурса на право управления домом по адресу: Санкт-Петербург, ул. Оптиков, д. 47, к. 1, собственники помещений в котором не выбрали способ управления,

УСТАНОВИЛА:

1. В Санкт-Петербургское УФАС России поступило заявление <.....> (далее Заявитель) на действия Администрации Приморского района г. Санкт-Петербурга (далее Ответчик), выразившиеся в бездействии Администрации Приморского района г. Санкт-Петербурга в части проведения конкурса на право управления домом по адресу: Санкт-Петербург, ул. Оптиков, д. 47, к. 1 (далее – МКД), собственники жилых/нежилых помещений которого не выбрали способ управления.

2. Позиция Ответчика, изложенная в письме (№61173 от 03.04.13) и в заседаниях Комиссии, заключается в следующем.

Конкурс по отбору управляющей организации в МКД не проводился в связи с тем, что собственниками помещений МКД было принято решение (Протокол №1 от 18.10.2012) об избрании способа управления МКД в виде управления управляющей организации. Также решением собственников была выбрана управляющая организация ООО «УК «Уютный дом».

Ответчик неоднократно давал Заявителю письменные пояснения по поставленному вопросу, а также разъяснения жилищного законодательства в части того, что любой собственник жилого помещения, не согласный с выбранным способом управления многоквартирным домом, имеет право инициировать проведение внеочередного общего собрания собственников многоквартирного дома в порядке, установленном ст.45 ЖК РФ, на повестку дня может быть вынесен вопрос об изменении способа управления многоквартирным домом. Решение общего собрания является обязательным для всех собственников помещений. Администрация района в пределах своей компетенции не вправе отменить решение, принятое общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме. Также любой собственник имеет право обжаловать решение общего собрания в суд.

3. Материалами дела № К05-67/13 установлено следующее.

3.1. Жилой дом по адресу: Санкт-Петербург, ул. Оптиков, д. 47, к. 1 введен в эксплуатацию 10.08.2012 г. Собрание собственников в очной форме по вопросу выбора способа управления МКД было назначено 18.08.2012 г. В соответствии с п.3 ст.46 ЖК РФ в течение 10 дней проводился подсчет голосов и оповещение собственников о результатах собрания. Собрание, проведенное в очной форме, было признано неправомочным из-за отсутствия кворума.

В соответствии со ст. 47 ЖК РФ при отсутствии кворума для проведения общего собрания собственников помещений в МКД должно быть проведено повторное

общее собрание собственников помещений в МКД в форме заочного голосования.

Были подготовлены бюллетени голосования и в соответствии с требованиями жилищного законодательства собственники были извещены за 10 дней до начала голосования о проведении собрания собственников помещений в МКД в форме заочного голосования в период с 18.09.2012 г. по 18.10.2012 г.

Учитывая наличие кворума, собрание, проведенное в форме заочного голосования, было признано состоявшимся, решение, принятое на собрании правомочным.

Таким образом, собственниками помещений МКД было принято решение об избрании способа управления МКД в виде управления управляющей организацией, о чем свидетельствует Протокол №1 от 18.10.2012. Также указанным решением собственников была выбрана управляющая организация ООО «УК «Уютный дом» (195197, Санкт-Петербург, пр.Кондратьевский, 21, корп.1, ИНН 7804452521).

В материалах дела содержится реестр договоров управления МКД, заключенных с собственниками помещений в МКД, что подтверждает факт реализации решения собственников о выборе управляющей организации.

3.2. В соответствии с частью 4 ст. 161 Жилищного Кодекса РФ предусмотрено, что 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.

Органом управления многоквартирным домом, согласно ч. 1 ст. 44 Жилищного кодекса Российской Федерации, является общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме. К компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме относится выбор способа управления многоквартирным домом.

Решение о выборе способа управления принимается большинством голосов присутствующих на общем собрании домовладельцев или их представителей и оформляется протоколом. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники помещений в данном доме или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов (ст. 45, ст. 46 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Обязанность собственников помещений в многоквартирном доме по определению способа управления своим домом установлена ч. 2 ст. 161 Жилищного кодекса

Российской Федерации. Законодательство предусматривает возможность одного из способов управления: непосредственное управление собственниками помещений, управление товариществом собственников жилья (жилищным кооперативом, иным специализированным потребительским кооперативом) или управление управляющей организацией.

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 (ч. 3 ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Из п. 1, 8 9 ст. 162 Жилищного кодекса Российской Федерации следует, что отношения собственников помещений в многоквартирном доме с управляющей организацией регулируются договором управления многоквартирным домом.

Согласно ч. 2 ст. ст. 161 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.

Согласно ч. 1 ст. 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.

Пунктом 3 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 №75 (далее – Правила), определен перечень оснований для проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом. В том числе конкурс проводится, если собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления этим домом (подпункт 1 пункта 3 Правил) или если принятое собственниками помещений в многоквартирном доме решение о выборе способа управления домом не реализовано, в том числе не заключены договоры управления многоквартирным домом, предусмотренные статьей 162 Жилищного кодекса Российской Федерации.

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. Отказ от проведения конкурса по иным основаниям не допускается. Абзац первый, указанного пункта Решением Верховного Суда РФ от 10.08.2009 №ГКПИ09-830 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. Определением Верховного Суда РФ от 13.10.2009 N КАС09-447 данное решение оставлено без изменения.

В соответствии с вышеуказанным, у Администрации Приморского района отсутствовали основания для проведения открытого конкурса по выбору управляющей организации для управления МКД, так как собственниками помещений в МКД до проведения открытого конкурса был избран способ управления МКД и указанное решение было реализовано путем заключения договоров управления между собственниками помещений в МКД и управляющей организацией.

Таким образом, в материалах дела № К05-67/13 отсутствуют доказательства нарушения Администрацией Приморского района Санкт-Петербурга ч.1 ст. 15 Закона о защите конкуренции.

Принимая во внимание установленные обстоятельства, и руководствуясь п. 2 ч.1 ст.48 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия,

РЕШИЛА:

Прекратить рассмотрение дела № К05-67/13 в связи с отсутствием нарушения части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» в рассматриваемых Комиссией действиях Администрации Приморского района г. Санкт-Петербурга.

Председатель Комиссии

И.П.Соколова

Члены Комиссии

М.Ф.Никитина

Ю.В. Дзюба

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