

РЕШЕНИЕ,

принятое по результатам рассмотрения жалобы

Физического лица

Резолютивная часть решения оглашена «30» июля 2018

В полном объеме решение изготовлено «02» августа 2018
Санкт-Петербург

Санкт-Петербург

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Санкт-Петербургу (далее – Комиссия Санкт-Петербургского УФАС России) по рассмотрению жалобы Физического лица в составе:

Мушкетова Е.М. – заместителя руководителя управления, председателя Комиссии;

Ирицяна А.В. – начальника отдела контроля торгов органов власти, члена Комиссии;

Громовой А.И. – ведущего специалиста-эксперта отдела контроля органов власти, члена Комиссии.

В присутствии представителя Администрации Московского района (далее – Организатор торгов, Конкурсная комиссия)(доверенность);

В присутствии представителя Физического лица (далее – Заявитель)(доверенность).

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 Физического лица (вх. от 10.07.2018 № 17725/18) на действия Организатора торгов – Администрацию Московского района Санкт-Петербурга при организации и проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации на право заключения договора управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: Среднерогатская ул., д.11, строение 1, литера А (1 и 2 этапы строительства) (извещение размещено на сайте <http://torgi.gov.ru>, № **100518/3468631/01**), документы и сведения по торгам, представленные сторонами,

УСТАНОВИЛА:

Извещение № 100518/3468631/01 опубликовано на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов <http://torgi.gov.ru> (далее – сайт торгов) 10.05.2018.

Предметом конкурса является право заключения договора управления многоквартирным домом, расположенный по адресу: Среднерогатская ул., д.11, строение 1.

Дата и время публикации извещения: 10.05.2018 18:20

Дата и время окончания подачи заявок: 13.06.2018 15:00

Дата подведения итогов: 14.06.2018

В жалобе Заявитель указывает, что, установленные Организатором торгов перечни обязательных и дополнительных работ, противоречат требованиям действующего законодательства. Однако, на заседании Комиссии, Заявитель изменил свои требования, указав, что собственниками помещений в указанном многоквартирном доме выбран способ управления домом, собственники реализовали решение о выборе способа управления этим домом.

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

В силу части 4 пункта 161 ЖК Российской Федерации 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 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 ЖК 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.

Иных оснований проведения открытых конкурсов Правила не содержат.

[Абзацем 1 пункта 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.

Согласно части 1 статья 162 Жилищного кодекса Российской Федерации 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.

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

На заседании Комиссии Заявителем представлена копия протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирного дома, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, улица Среднерогатская дом 11, строение 1.

Согласно указанному протоколу дата проведения собрания: с 15 января 2018 года по 13 июля 2018 года.

Указанным протоколом выбран способ управления многоквартирным домом и выбрана управляющая организация (81,05 % голосов).

Также на заседание Комиссии представлен реестр договоров управления (реализация решения о выборе способа управления).

Волеизъявление правообладателей помещений в многоквартирном доме является приоритетным при выборе способа управления своим имуществом, поэтому необходимость проведения конкурса определяется отсутствием решения правообладателей помещений о выборе способа управления многоквартирным домом или не реализацией этого решения.

Таким образом, довод Заявителя о необходимости отмены торгов – обоснован.

Вместе с тем, предписание об аннулировании рассматриваемых торгов выдано по результатам рассмотрения жалобы ООО А&Е «УК «Уют» (вх. от 10.07.2018 № 17659/18).

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

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Физического лица обоснованной.
2. Предписание не выдавать.

Председатель Комиссии

Е.М. Мушкетов

Члены Комиссии

Ирицян А.В.

Громова А.И.