

РЕШЕНИЕ,

принятое по результатам рассмотрения жалобы

Физического лица

Резолютивная часть решения оглашена «10» октября 2019

В полном объеме решение изготовлено «15» октября 2019 Санкт-Петербург

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

заместителя руководителя управления, председателя Комиссии;

старшего государственного инспектора отдела контроля торгов органов власти, члена Комиссии

ведущего специалиста-эксперта отдела контроля торгов органов власти, члена Комиссии.

В присутствии представителя Администрации Красносельского района Санкт-Петербурга (далее – Организатор торгов)

В отсутствие Физического лица уведомленной о дате, времени и месте заседания комиссии;

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 (далее – Заявитель)(вх. от 25.09.2019 №28706-ЭП/19) на действия Организатора торгов – Администрацию Красносельского района (далее – Организатор торгов) при организации и проведении торгов на право заключения договора управления многоквартирным домом по адресу: Санкт-Петербург, муниципальный округ Сосновая поляна, пр. Ветеранов, д. 175, корп. 4, строение 1 (извещение размещено на сайте <https://torgi.gov.ru/>, №080819/8469966/01, лот №2) документы и сведения по торгам, представленные сторонами,

УСТАНОВИЛА:

Извещение №080819/8469966/01, лот №2 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: Санкт-Петербург, муниципальный округ Сосновая поляна, пр. Ветеранов, д. 175, корп. 4, строение 1.

Дата начала подачи заявок: 09.08.2019.

Дата и время окончания подачи заявок: 12.09.2019 10:00.

Дата рассмотрения заявок: 18.09.2019.

Дата проведения конкурса: 19.09.2019.

В жалобе Заявитель указал, что Организатор торгов в нарушении норм действующего законодательства отказался от проведения конкурса 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 администрацию Красносельского района Санкт-Петербурга поступило уведомление письмами вх. №07-64-290/19-0-0 от 12.09.2019 и вх. №07-67-299/19-0-0 от 17.09.2019 о том, что решение о выборе управляющей организации принято и реализовано собственниками помещений в многоквартирном доме.

Представлен протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: Санкт-Петербург, муниципальный округ Сосновая поляна, пр. Ветеранов, д. 175, корп. 4, строение 1, реестр заключенных договоров управления в отношении более 50% площади помещений дома. Собственником помещений (более 50% собственности принадлежит ООО «Сэтл Инвест» в качестве управляющей организации выбрано ООО «Управляющая компания «Космосервис вторая».

Учитывая вышеизложенное Организатор торгов в правомерно принял решение об отказе от проведения конкурса (извещение от 18.09.2019) по отбору управляющей организации на право управления МКД, в связи с тем, что собственники помещений в многоквартирном доме выбрали способ управления многоквартирным домом, в виде управляющей организации – ООО «Управляющая компания «Космосервис вторая» и реализовали решение о выборе способа управления этим домом.

В соответствии с частью 6 статьи 46 ЖК РФ суд может признать недействительным решение общего собрания домовладельцев.

В силу части 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии могут быть обжалованы в антимонопольный орган (1) лицами, подавшими заявки на участие в торгах, а в случае, (2) если такое обжалование связано с нарушением установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах, также иным лицом (заявителем), права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов.

По смыслу части 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции правом на подачу жалобы в антимонопольный орган являются две группы субъектов:

1) Лица, которые подали заявки на участие в торгах, которые вправе обжаловать действия организатора торгов по организации и проведению торгов;

2) Лица, которые заявку не подали, которые вправе обжаловать только на нарушение организатором торгов порядка размещения информации и порядка подачи заявок на участие в торгах,

ущемляющее или нарушающее их права и законные интересы;

Следовательно, возможность обращения с жалобой лица, не подавшего заявку на участие в торгах, по данному конкретному делу определяется наличием реального нарушения или действительной угрозы правам или законным интересам заинтересованного лица, которые могут быть ущемлены или нарушены в результате несоблюдения порядка организации и проведения торгов.

Жалоба такого лица должна содержать фактическое обоснование возникновения у него права обратиться в органы ФАС России с такой жалобой за защитой конкретных нарушенных прав, поскольку круг таких лиц законодателем ограничен в части 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции.

Такое ограничение субъектного состава предполагает также наличие у подателя жалобы действительного интереса и законных прав, подлежащих публичной (государственной) защите.

Заявитель не указала, как именно её законные интересы могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов.

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 Физического лица необоснованной.