

РЕШЕНИЕ,

принятое по результатам рассмотрения жалобы

ООО «Управляющая компания «Коммунальные сети»

08.10.2015

Санкт-Петербург

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Санкт-Петербургу (далее – Комиссия Санкт-Петербургского УФАС России) по рассмотрению жалобы ООО «Управляющая компания «Коммунальные сети»

В присутствии представителя ООО «Управляющая компания «Коммунальные сети» (далее – Заявитель)

В присутствии представителя Администрации Выборгского района Санкт-Петербурга (далее – Организатор торгов, Конкурсная комиссия)

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 «УК «Коммунальные сети» (вх. от 30.09.2015 №21007) на действия Организатора торгов (конкурсной комиссии) – Администрации Выборгского района Санкт-Петербурга при организации и проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации на право заключения договора управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: Санкт-Петербург, Актерский проезд, дом 6, литера А (извещение размещено на сайте <http://torgi.gov.ru>, №130815/3187345/01, лот №1, далее – конкурс) документы и сведения по торгам, представленные сторонами, заслушав их пояснения

УСТАНОВИЛА:

Извещение №130815/3187345/01 опубликовано на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов <http://torgi.gov.ru> (далее – сайт торгов) 14.08.2015.

Предметом конкурса является право заключения договора управления многоквартирным домом.

Заявитель обжалует действия Организатора торгов, Конкурсной комиссии в части неправомерного отказа от проведении конкурса по лоту №1.

Организатор торгов против доводов жалобы возражал, указав на то, что конкурс проводился в полном соответствии с требованиями Правил.

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 Российской Федерации) 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 Российской Федерации 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 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.

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

Между тем [решением](#) Верховного Суда Российской Федерации от 10.08.2009 № ГКПИ09-830 [абзац 1 пункта 39](#) Правил 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.

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

Как установлено материалами жалобы, 16.09.2015 собственники приняли решение

о выборе способа управления многоквартирным домом - управление управляющей организацией ООО «СВ-Эксплуатация», что подтверждается протоколом №02/15 общего собрания собственников многоквартирного дома по адресу Санкт-Петербург, Актерский проезд, дом 6, литера А (далее – Протокол).

В адрес Организатора торгов было отправлено уведомление о том, что на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме по указанному выше лоту было принято решение о выборе управляющей организации с приложением копии Протокола, без приложений доказательств реализации права (заключенные договоры управления многоквартирным домом, предусмотренные статьей 162 ЖК Российской Федерации).

Организатором торгов на заседание Комиссии не представлены необходимые договоры управления, подтверждающие реализацию собственниками права выбора способа управления (Протоколы общего собрания собственников помещений многоквартирного дома в силу вышеуказанных норм, не являются достаточным доказательством данного обстоятельства).

Таким образом, в связи с тем, что доказательств способа реализации управления спорным многоквартирным жилым домом в установленном законом порядке на момент проведения конкурса по выбору управляющей организации не предоставлено, то у Организатора торгов отсутствовали правовые основания для отмены конкурса на право заключения договора управления многоквартирным домом, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Актерский проезд, дом 6, литера А.

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 ООО «Управляющая компания «Коммунальные сети» обоснованной.
2. Признать в действиях Организатора торгов - Администрация Выборгского района Санкт-Петербурга нарушение пункта 39 Постановления Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом».
3. С учётом установления нарушений порядка организации и проведения торгов, выдать Организатору торгов - Администрации Выборгского района Санкт-Петербурга предписание об отмене «Извещения об отмене открытого конкурса по отбору управляющей организации на право заключения договоров управления многоквартирными домами» от 21.09.2015 и дальнейшем проведении конкурса в соответствии с нормами действующего законодательства (извещение размещено на сайте <http://torgi.gov.ru>, №130815/3187345/01, лот №1, далее – конкурс)

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1. Организатору торгов (Конкурсной комиссии) **в срок до 28 октября 2015 года** отменить «Извещение об отмене открытого конкурса по отбору управляющей организации на право заключения договора управления многоквартирным домом» от 21.09.2015.
2. Уведомить участников о дальнейшем проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации на право заключения договора по управлению многоквартирными домами (извещение размещено на сайте <http://torgi.gov.ru>, № 130815/3187345/01, лот №1) при этом, срок с даты уведомления до даты проведения конкурса должен составлять не менее 10 дней. В указанном уведомлении отразить информацию: о дате, времени и месте проведения конкурса; о необходимости или отсутствии необходимости повторного внесения задатка (с указанием реквизитов и сроков внесения); иную необходимую для надлежащего проведения торгов информацию.
3. Представить доказательства исполнения настоящего Предписания в антимонопольный орган не позднее пяти дней со дня его исполнения.