

РЕШЕНИЕ,

принятое по результатам рассмотрения жалобы

ООО "ГК Д.О.М. ЮГ"

Резолютивная часть решения оглашена «04» апреля 2023

В полном объеме решение изготовлено «07» апреля 2023  
Санкт-Петербург

Санкт-Петербург

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

начальника отдела контроля торгов органов власти, председателя Комиссии;

главного специалиста-эксперта отдела контроля торгов органов власти, члена Комиссии;

главного специалиста-эксперта отдела контроля органов власти, члена Комиссии;

В присутствии представителя Администрации Колпинского района (далее – Организатор торгов);

В отсутствие представителя ООО "ГК Д.О.М. ЮГ" (далее – Заявитель), надлежащим образом уведомленного 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 ООО «ГК Д.О.М. ЮГ» (вх. №6233-ЭП/23 от 15.03.2022) на действия Организатора торгов – Администрацию Колпинского района Санкт-Петербурга при организации и проведении открытого конкурса на право заключения договора управления многоквартирным домом (извещение размещено на сайте <https://torgi.gov.ru>, № 22000159080000000001 лот №1), документы и сведения по торгам, представленные сторонами,

УСТАНОВИЛА:

Извещение №22000159080000000001 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 многоквартирными домами по адресам: Санкт-Петербург, г. Колпино, Балканская дорога, д. 10, корп. 2, стр. 1, Санкт-Петербург, г. Колпино, Балканская дорога, д. 12, корп. 2, стр. 1, Санкт-Петербург, г. Колпино, Балканская дорога, д. 14, корп. 2, стр. 1.

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

Торги по отбору управляющей организации на право заключения договора по управлению многоквартирным домом проводятся в соответствии с нормами действующего законодательства, в соответствии с 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).

В жалобе Заявитель указывает, что Организатор торгов в нарушении норм действующего законодательства неправомерно отказался от проведения конкурса.

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.

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.

Пунктом 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.

Согласно протоколам №1 от 27.01.2023 общего собрания собственников помещений в МКД единственным собственником помещений является ООО «СЗ «СПб Реновация-Красный Кирпичник» (далее — Застройщик).

27.01.2023 между застройщиком и ООО «Самолет УК» (далее — управляющая компания) были заключены договоры управления МКД.

Организатор торгов на заседании комиссии пояснил, что 02.03.2023 в адрес Организатора торгов поступило письмо №КНО/23-5 от 01.03.2023 от ООО «Самолет УК» с приложением пакета документов, согласно которым на основании протоколов общих собраний собственников помещений в МКД от 27.01.2023 №1 выбран способ управления МКД — управление управляющей организацией и в качестве управляющей организации выбрано ООО «Самолет УК».

Согласно сведениям представленным из ГЖИ, указанные МКД включены в перечень МКД, обсуживаемых ООО «Самолет УК» на основании договоров управления с застройщиком на основании части 14 статьи 161 ЖК РФ.

В силу части 1, пункта 4 части 2 статьи 44, частей 2 и 3 статьи 161 ЖК РФ только собственники помещений в МКД и иные лица, принявшие от застройщика помещения в МКД (обеспечившие строительство МКД), могут принять решение о способе управления своим домом. В отсутствие такого решения организацию по управлению МКД выбирает орган местного самоуправления по результатам открытого конкурса (часть 13 статьи 161 ЖК РФ).

Установлено, что в соответствии с протоколами №1 от 27.01.2023 по вышеуказанным адресам в общем собрании собственников помещений МКД принял участие только застройщик.

Таким образом, решение собственниками спорного МКД о выборе способа и порядка управления в порядке статьи 161 ЖК РФ после ввода жилого дома в эксплуатацию не принималось, и соответственно оснований, для отказа от проведения открытого конкурса у Организатором торгов не имелось.

Вместе с тем, в силу положений, закрепленных в статьях 44 и 48 ЖК РФ в общих собраниях собственников помещений в многоквартирном доме вправе участвовать и принимать решения по вопросам, отнесенным ЖК РФ к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, собственники помещений в многоквартирном доме, а также лица, принявшие от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче.

Документы, представленные в Администрацию, не содержали сведений о наличии у застройщика зарегистрированного права собственности на помещения в МКД.

Возможность участия в общем собрании собственников МКД застройщика, не являющегося собственником помещений в многоквартирном доме, нормы действующего жилищного законодательства не допускают.

Исходя из вышеизложенного, представленные в адрес Организатора торгов сведения о выборе способа управления МКД являются ненадлежащими, таким образом, у Организатора торгов отсутствовали основания для отказа от проведения конкурса.

Достаточных и достоверных доказательств нарушения Организатором торгов проведения процедуры торгов Заявителем не представлено,

Комиссией не установлено. Таким образом, Комиссия приходит к выводу, что Организатор конкурса не нарушил нормы действующего законодательства при проведении процедуры конкурса.

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 «ГК Д.О.М. ЮГ» обоснованной.
2. Признать в действиях Организатора торгов — Администрации Колпинского района Санкт-Петербурга нарушение пункта 39 Правил.
3. Выдать предписание об устранении допущенных нарушений.