

Резолютивная часть решения оглашена «27» апреля 2022

В полном объеме решение изготовлено «04» мая 2022 Санкт-Петербург

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

заместителя руководителя Управления, председателя Комиссии;

начальника отдела контроля торгов органов власти, председателя Комиссии;

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

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

В отсутствие представителя ЗАО «Сити Сервис» (далее – Заявитель), надлежащим образом уведомленного о времени, месте и дате 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 ЗАО «Сити Сервис» (вх. №10013/22 от 11.04.2022) на действия Организатора торгов – Администрация Приморского района при организации и проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации на право заключения договора по управлению многоквартирным домом (извещение размещено на сайте <http://torgi.gov.ru>, №200122/3170144/01) , документы и сведения по торгам, представленные сторонами,

УСТАНОВИЛА:

Извещение №200122/3170144/01 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 по адресу - Санкт-Петербург, муниципальный округ Коломяги, Суздальское шоссе, дом 30, корпус 2, строение 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 Организатором торгов вскрывался только один конверт с заявкой от ООО «УК «Альба».

В соответствии с [пунктом 56](#) Правил, каждая заявка на участие в конкурсе, поступившая в установленный в соответствии с [пунктами 38](#) и [52](#) Правил срок, регистрируется организатором конкурса в журнале заявок (указывается наименование, организационно-правовая форма - для юридического лица, фамилия, имя и отчество (при наличии) - для индивидуального предпринимателя, дата, время и регистрационный номер заявки на участие в конкурсе). По требованию претендента организатор конкурса предоставляет для ознакомления журнал заявок, а также выдает расписку о получении такой заявки по форме согласно приложению.

Согласно [пункту 66](#) Правил организатор конкурса обязан осуществлять аудиозапись процедуры вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе.

[Правилами](#) предусмотрено, что процедура проведения конкурса включает вскрытие конвертов с заявками рассмотрение заявок и принятие решения о признании претендента участником конкурса или об отказе в допуске и непосредственно процедуру торгов в назначенное организатором конкурса время, которое должно позволять претендентам ознакомиться с результатами рассмотрения заявок и обеспечить возможность принять участие в конкурсе.

Комиссией установлено, что к заявке, поступившей от ООО «УК «Альба», были поданы два изменения: первое изменение к заявке поступило 18.02.2022 в 15.03 на 5 страницах, второе изменений поступило 23.03.2022 в 15.40 па 13 страницах. Данный факт подтверждается записями, сделанными в журнале регистрации заявок.

Во время процедуры вскрытия конвертов с заявками комиссией было озвучено, что к заявке от ООО «УК «Альба» подано два изменения, о чем свидетельствует аудиозапись, которая велась во время процедуры вскрытия конвертов.

Таким образом, доводы заявителя об отсутствии подачи изменений к заявке ООО «УК «Альба» на момент проведения процедуры вскрытия конвертов не нашли своего подтверждения и опровергаются записью, имеющейся в журнале регистрации заявок, а также аудиозаписью процедуры вскрытия конвертов.

Организатор торгов пояснил, что при формировании протокола вскрытия конвертов 03/22-НС-01 от 25.03.2022 была допущена техническая ошибка, а именно не указано количество страниц в составе заявки и первых изменений, поданных ООО «УК «Альба». Данная ошибка была исправлена и откорректированный протокол вскрытия заявок опубликован на официальном сайте.

Согласно [подпункту 2 пункта 18](#) Правил несоответствие претендента требованиям, установленным [пунктом 15](#) настоящих Правил является основанием для отказа допуска к участию в конкурсе.

В соответствии с [пунктом 19](#) Правил в случае установления фактов несоответствия участника конкурса требованиям к претендентам, установленным [пунктом 15](#) настоящих Правил, конкурсная комиссия отстраняет участника конкурса от участия в конкурсе на любом этапе его проведения.

Согласно протоколу рассмотрения заявок на участие в конкурсе №03/22-НС-02 от 05.04.2022 Заявитель не был допущен к участию в конкурсе на основании [подпункта 7 пункта 15](#) Правил (в связи с наличием задолженности перед ресурсоснабжающими организациями, подтвержденной актами сверки).

Организатор торгов на заседании Комиссии представил письмо от ресурсоснабжающей организации ГУП «ТЭК СПб», согласно которому на момент проведения процедуры вскрытия конвертов задолженность у Заявителя за 2 и более расчетных периода составила 1 797 302,62 руб.

Таким образом, Организатор торгов правомерно отклонил заявку Заявителя от участия в конкурсе на основании подпункта 7 пункта 15 Правил.

В жалобе Заявитель указывает, что Организатор торгов в нарушение пункта 39 Правил провел процедуру торгов.

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.

Федеральным законом от 21.07.2014 № 255-ФЗ "О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации, отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации" Жилищный кодекс Российской Федерации (далее – Кодекс) дополнен разделом X "Лицензирование деятельности по управлению многоквартирными

домами".

Согласно внесенным изменениям деятельность по управлению многоквартирными домами осуществляется управляющими организациями на основании лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами (далее также - лицензия), выданной органом государственного жилищного надзора на основании решения лицензионной комиссии субъекта Российской Федерации. Под деятельностью по управлению многоквартирным домом понимаются выполнение работ и (или) оказание услуг по управлению на основании договора управления многоквартирным домом.

Юридические лица, индивидуальные предприниматели, осуществляющие предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирными домами, обязаны были получить лицензию на ее осуществление до 1 мая 2015 года. После 1 мая 2015 года осуществление данной деятельности без лицензии не допускается.

Согласно части 3 статьи 192 Кодекса лицензирование деятельности по управлению многоквартирными домами включает в себя деятельность органов государственного жилищного надзора по лицензированию деятельности по управлению многоквартирными домами, осуществление лицензионного контроля.

Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 26.11.2014 № 1067 для обеспечения деятельности Государственной жилищной инспекции Санкт-Петербурга (далее – ГЖИ Санкт-Петербурга) по лицензированию деятельности по управлению многоквартирными домами в Санкт-Петербурге согласно части 1 статьи 201 Кодекса создана лицензионная комиссия Санкт-Петербурга по лицензированию деятельности по управлению многоквартирными домами, наделенная полномочиями в соответствии с частью 4 статьи 201 Кодекса.

К отношениям, связанным с осуществлением лицензирования деятельности по управлению многоквартирными домами, применяются положения Федерального закона от 4 мая 2011 года № 99-ФЗ "О лицензировании отдельных видов деятельности" (далее – Закон № 99-ФЗ) с учетом особенностей, установленных Кодексом, а также Постановление Правительства РФ от 28.10.2014 № 1110 «О лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами».

ГЖИ Санкт-Петербурга в соответствии со статьей 195 Кодекса наделена полномочиями по ведению реестра лицензий субъекта Российской Федерации – Санкт-Петербург, который содержит информацию об управляющих компаниях, осуществляющих деятельность по управлению многоквартирными домами на территории Санкт-Петербурга, а также раздел, содержащий перечень адресов многоквартирных домов, в отношении которых осуществляется управление.

Распоряжением ГЖИ Санкт-Петербурга от 31.08.2016 № 32-р, в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2010 № 210-ФЗ "Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг" и постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 25.07.2011 № 1037 "О Порядке разработки и утверждения исполнительными органами государственной власти Санкт-Петербурга административных регламентов предоставления государственных услуг (исполнения государственных функций)" утвержден Административный регламент Государственной жилищной инспекции Санкт-Петербурга по предоставлению

государственной услуги по осуществлению лицензирования деятельности по управлению многоквартирными домами.

С 08.05.2018 в распоряжение ГЖИ Санкт-Петербурга от 31.08.2016 № 32-р внесены изменения, согласно которым решение о внесении изменений в Реестр лицензий или об отказе во внесении изменений в Реестр лицензий, о приостановлении рассмотрения заявления на бумажном носителе и в электронном виде, подписанное усиленной квалифицированной электронной подписью заместителем начальника Инспекции - заместителем главного государственного жилищного Инспектора Санкт-Петербурга, осуществляющим руководство и контроль деятельности Отдела лицензирования, является государственной услугой: "Лицензирование деятельности по управлению многоквартирными домами".

От Заявителя в адрес Организатора торгов поступило уведомление о проведении собственниками помещений МКД общего собрания по выбору способа управления и управляющей организации, на котором по итогам голосования управляющей организацией была выбрана — ОАО «Сити Сервис» (решение общего собрания от 04.03.2022).

В соответствии с частью 3 статьи 198 ЖК Российской Федерации решение о внесении изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации осуществляется органом государственного жилищного надзора по результатам рассмотрения полученных от лицензиата сведений о заключении договора управления МКД, направление которых предусмотрено частью 2 статьей 198 ЖК Российской Федерации.

Организатор торгов пояснил, что в связи с тем, что на момент проведения конкурса в реестре лицензий отсутствовали сведения о включении многоквартирного дома, расположенного по адресу Санкт-Петербург, муниципальный округ Коломяги, Суздальское шоссе, дом 30, корпус 2, строение 1 в перечень многоквартирных домов, деятельность по управлению которым осуществляет Заявитель, у него отсутствовали основания для отмены конкурса.

Исходя из вышеизложенного, 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:

Признать жалобу ЗАО «Сити Сервис» необоснованной.