

РЕШЕНИЕ,

принятое по результатам рассмотрения жалобы

ООО «Управляющая компания «Наш город»

Резолютивная часть решения оглашена «10» мая 2016

В полном объеме решение изготовлено «13» мая 2016 Санкт-Петербург

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

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

В отсутствие представителя ООО «Управляющая компания «Наш Город» (далее – Заявитель) надлежащим образом уведомленного о дате, времени и месте заседания Комиссии Санкт-Петербургского УФАС России;

В присутствии представителя ООО «ЮИТ Сервис»

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 «Управляющая компания «Наш город» (вх. №9828-ЭП/16 от 26.04.2016) на действия Организатора торгов – Администрация Адмиралтейского района при организации и проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации на право заключения договора по управлению многоквартирным домом, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. Красуцкого, д. 3, литера М (извещение размещено на сайте <http://torgi.gov.ru>, № **280316/3092372/01**, лот №1, далее – конкурс) документы и сведения по торгам, представленные сторонами,

УСТАНОВИЛА:

Извещение №280316/3092372/01 опубликовано на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов <http://torgi.gov.ru> (далее – сайт торгов) 28.03.2016

Предметом конкурса является право заключения договора управления многоквартирными домами.

Заявитель обжалует решение Организатора торгов выразившееся в неправомерной отмене конкурса.

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».

В ходе изучения и анализа Комиссией материалов данного конкурса, пояснений сторон, а так же 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.

В соответствии с пунктом 39 Правил, 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.

Согласно Протоколу №б/н от 31.03.2016 установлено, что собственники помещений

данного дома приняли решение о способе управления домом - управление управляющей организацией, в качестве которой было выбрано ООО «ЮИТ Сервис» (п. 3, п 4. Протокола).

Таким образом,

Как установлено материалами жалобы, 31.03.2016 собственники и лица, принявшие помещения по передаточному акту, приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, что подтверждается протоколом общего собрания собственников помещений, а также лиц, принявших от застройщика по передаточному акту помещения в многоквартирном доме, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. Красуцкого, д. 3, литера М (далее – Протокол).

На основании представленной Заявителем копии Протокола, установлено, что собственники помещений и лица, принявшие от застройщика по передаточному акту помещения данного дома приняли решение о способе управления домом - управление управляющей организацией, в качестве которой было выбрано ООО «ЮИТ Сервис» (п. 3 и п. 4 Протокола).

Согласно реестру договоров по состоянию на 06.05.2016, собственниками и лицами, принявшими помещения по передаточному акту в многоквартирном доме заключено 322 договора управления многоквартирными домами.

11.04.2016 «ЮИТ Сервис» в адрес Организатора торгов отправило уведомление о том, что на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме принято решение о выборе управляющей организации - ООО «ЮИТ Сервис» с приложением копии Протокола.

Собственники многоквартирного дома, не оспорившие решение общего собрания от 31.03.2016, пользующиеся предоставляемыми управляющей организацией услугами и оплачивающие эти услуги, фактически реализовали способ управления домом.

Таким образом, поскольку собственники помещений спорного дома самостоятельно выбрали способ управления домом и реализовали его, то Организатором торгов правомерно было принято решение об отмене проведения 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 ООО «УК «Наш Город» необоснованной.