

РЕШЕНИЕ,

принятое по результатам рассмотрения жалобы

ООО «ЛАВР»

Резолютивная часть решения оглашена «25» марта 2021

В полном объеме решение изготовлено «30» марта 2021 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;

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

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

В присутствии посредством видеоконференцсвязи представителя ООО «ЛАВР» (далее – Заявитель);

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 «ЛАВР» (вх. №7622/21 от 04.03.2021), на действия Организатора торгов – Администрацию Красногвардейского района Санкт-Петербурга 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>, №220121/6181711/01) документы и сведения по торгам, представленные сторонами,

УСТАНОВИЛА:

Извещение №**220121/6181711/01**, опубликовано на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов <http://torgi.gov.ru> (далее – сайт торгов) 22.01.2021.

Дата и время публикации извещения: 22.01.2021.

Дата окончания приема заявок: 24.02.2021.

Дата подведения итогов: 03.03.2021.

Предметом конкурса является: право заключения договора управления многоквартирным домом, расположенным на территории Красногвардейского района Санкт-Петербурга, по адресу: Индустриальный пр. д. 13, литера А.

Заявитель обжалует действия Организатора торгов в части неправомерного отказа от проведения конкурса.

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

Согласно доводу Заявителя, Организатор торгов неправомерно отменил конкурс на основании решения собственников помещений в указанном МКД.

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:

- непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме;
- управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;
- 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 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 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.

Организатор торгов, на заседание комиссии пояснил, что решение о создании ТСЖ принимается собственниками помещений в МКД на их общем собрании. Такое решение считается принятым, если за него проголосовали собственники помещений в соответствующем многоквартирном доме, обладающие более чем 50% голосов от общего числа голосов собственников помещений в таком доме (часть 1 статьи 136 ЖК РФ).

Устав ТСЖ принимается большинством голосов от общего числа голосов собственников помещений в МКД (часть 2 статьи 135 ЖК РФ).

Согласно техническому паспорту на МКД по адресу: Санкт-Петербург, Индустриальный пр. д. 13, литера А, количество голосов, которыми обладают собственник в данном МКД при участии в собрании, составляет: 32141,70 кв.м.

В соответствии с протоколом от 02.03.2021 № 1 собственников МКД данного дома в собрании, проводимом с 13.02.2021 по 27.02.2021 в форме очно-заочного голосования приняли участие собственники, обладающие 17258,18 кв.м голосов, что составляет 53,7% от общего числа голосов.

Согласно пункту 6 повестки дня общего собрания МКД, за создание ТСЖ «Индустриальный 13» проголосовало 94,49% от общего числа собственников, принявших участие в собрании, что составляет 16307,25 кв.м, что составляет более 50% от общего числа голосов собственников помещений.

Пунктом 7 повестки дня общего собрания МКД, по утверждению Устава ТСЖ проголосовало 93,32% от общего числа собственников, принявших участие в собрании, что составляет 1610533,36 кв.м, что составляет более 50% от общего числа голосов собственников помещений.

Организатор торгов также пояснил, что документы, необходимые для регистрации ТСЖ были направлены в уполномоченный орган.

Учитывая вышеизложенное, на основании протокола общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: Индустриальный пр., д. 13, литера А от 02.03.2021 №1 Организатор торгов отказался от проведения Конкурса по вышеуказанному адресу в соответствии с пунктом 39 Правил в связи с выбором собственниками помещений данного МКД способа управления МКД — управление товариществом собственников, созданием ТСЖ «Индустриальный 13».

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 норма действующего законодательства при проведении процедуры конкурса. Исходя из вышеизложенного, доводы Заявителя не находят своего подтверждения.

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 «ЛАВР» необоснованной.