

РЕШЕНИЕ,

принятое по результатам рассмотрения жалобы

ООО «Эксплуатация ГС-СПб»

08.09.2015

Санкт-Петербург

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Санкт-Петербургу (далее – Комиссия Санкт-Петербургского УФАС России) по рассмотрению жалобы ООО «Эксплуатация ГС-СПб»

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

В присутствии представителя ООО «Эксплуатация ГС-СПб» (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 «Эксплуатация ГС-СПб» (вх. от 31.08.2015 №18941) на действия Организатора торгов (конкурсной комиссии) – Администрации Приморского района Санкт-Петербурга при организации и проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации на право заключения договора управления многоквартирными домами, расположенных по адресу: Санкт-Петербург, Юнтоловский проспект, дом 47, корпус 2, литера А, Юнтоловский проспект, дом 47, корпус 3, литера А, Юнтоловский проспект, дом 47, корпус 4, литера А, Юнтоловский проспект, дом 47, корпус 5, литера А, Юнтоловский проспект, дом 47, корпус 6, литера А, Юнтоловский проспект, дом 49, корпус 3, литера А, Юнтоловский проспект, дом 49, корпус 4, литера А, Юнтоловский проспект, дом 49, корпус 5, литера А, Юнтоловский проспект, дом 49, корпус 6, литера А, Юнтоловский проспект, дом 49, корпус 7, литера А, Юнтоловский проспект, дом 51, корпус 3, литера А, Юнтоловский проспект, дом 51, корпус 4, литера А (извещение размещено на сайте <http://torgi.gov.ru>, №240715/3170144/01, лот №1, далее – конкурс) документы и сведения по торгам, представленные сторонами, заслушав их пояснения

УСТАНОВИЛА:

Извещение №240715/3170144/01 опубликовано на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов <http://torgi.gov.ru> (далее – сайт торгов) 31.07.2015

Предметом конкурса является право заключения договора управления многоквартирными домами.

Заявитель обжалует действие Организатора торгов, выразившееся в

неправомерном принятии решения о проведении конкурса, в связи с тем, что собственниками помещений было принято решение о выборе управляющей компании.

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.

[Частью 13 статьи 161](#) Жилищного Кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) установлено, что в течение двадцати дней со дня выдачи в [порядке](#), установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома орган местного самоуправления размещает извещение о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации на официальном сайте в сети "Интернет" и не позднее чем в течение сорока дней со дня размещения такого извещения проводит в соответствии с [частью 4](#) настоящей статьи открытый конкурс. В течение десяти дней со дня проведения открытого конкурса орган местного самоуправления уведомляет всех лиц, принявших 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, о результатах открытого конкурса и об условиях договора управления данным домом. Указанные лица обязаны заключить договор управления данным домом с управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса. Если в течение двух месяцев со дня проведения открытого конкурса собственники не заключили договор управления с управляющей организацией, такой договор считается заключенным на условиях, определенных открытым конкурсом.

Согласно [части 14 статьи 161](#) ЖК РФ до заключения договора управления многоквартирным домом между лицом, указанным в [пункте 6 части 2 статьи 153](#) настоящего Кодекса, и управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса, управление многоквартирным домом осуществляется управляющей организацией, с которой застройщиком должен быть заключен договор управления многоквартирным домом не позднее чем через пять дней со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома

В силу [пункта 6 части 2 статьи 153](#) ЖК РФ лица, принявшего 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, с момента такой передачи.

Из содержания вышеуказанных норм права усматривается, что лица, поименованные в [пункте 6 части 2 статьи 153](#) ЖК РФ, исполняют свою обязанность

по оплате жилых помещений и коммунальных услуг через организацию, управляющую многоквартирным домом на основании [части 13](#) или [части 14 статьи 161](#) ЖК РФ.

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.

Из анализа положений [статей 44, 45, 47 и 48](#), а также [частей 2 и 3 статьи 161](#), [статей 162 и 164](#) ЖК РФ следует, что правом на принятие решения по выбору способа управления многоквартирным домом и его реализацию наделены только собственники помещений в многоквартирном доме. В свою очередь в силу [статьи 18](#) ЖК РФ и [статьи 219](#) ГК РФ, а также [статей 4 и 23](#) Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», право собственности на помещения в многоквартирном доме возникает с момента государственной регистрации такого права.

Заявителем представлены Протоколы общего собрания владельцев помещений в многоквартирном доме по вышеуказанным адресам. На заседание комиссии Заявителем не представлено доказательств того, что право на собственность помещений было зарегистрировано в установленном законом порядке и общее собрание проведено среди лиц, обладающими свидетельством о регистрации права собственности. Заявитель указывает на то, что отсутствие права собственности не может препятствовать участнику долевого строительства в реализации права выбора способа управления многоквартирным домом.

Организатор торгов представил письмо из Государственной жилищной инспекции Санкт-Петербурга №01-8760/15-0-1 от 28.08.2015 согласно которому, по сведениям полученным из Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу право собственности на помещения в многоквартирных домах по адресам: Санкт-Петербург, Юнтоловский проспект, дом 47, корпус 2, литера А, Юнтоловский проспект, дом 47, корпус 3, литера А, Юнтоловский проспект, дом 47, корпус 4, литера А, Юнтоловский проспект, дом 47, корпус 5, литера А, Юнтоловский проспект, дом 47, корпус 6, литера А не зарегистрировано в установленном законом порядке.

Поскольку лица, принявшие участие в общих собраниях, на момент проведения данных собраний не обладали документами, подтверждающими право собственности на эти жилые помещения, то решение участников собраний о выборе ими способа управления, оформленное вышеуказанными спорными протоколами, нельзя признать правомерным решением собственников помещений указанных многоквартирных жилых домов по смыслу, придаваемому ему положениями [статьи 161](#) ЖК РФ.

Таким образом, в связи с тем, что доказательств способа реализации управления спорными многоквартирными жилыми домами 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 многоквартирными домами по адресам: Санкт-Петербург, Юнтоловский проспект, дом 47, корпус 2, литера А, Юнтоловский проспект, дом 47, корпус 3, литера А, Юнтоловский проспект, дом 47, корпус 4, литера А, Юнтоловский проспект, дом 47, корпус 5, литера А, Юнтоловский проспект, дом 47, корпус 6, литера А, Юнтоловский проспект, дом 49, корпус 3, литера А, Юнтоловский проспект, дом 49, корпус 4, литера А, Юнтоловский проспект, дом 49, корпус 5, литера А, Юнтоловский проспект, дом 49, корпус 6, литера А, Юнтоловский проспект, дом 49, корпус 7, литера А, Юнтоловский проспект, дом 51, корпус 3, литера А, Юнтоловский проспект, дом 51, корпус 4, 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:

Признать жалобу ООО «Эксплуатация ГС-СПб» необоснованной.