РЕШЕНИЕ,

принятое по результатам рассмотрения жалобы

Жилищно-строительного кооператива №1056

Резолютивная часть решения оглашена «16» августа 2019

В полном объеме решение изготовлено «21» августа 2019 Санкт-Петербург

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Санкт-Петербургу (далее – Комиссия Санкт-Петербургского УФАС России) по рассмотрению жалобы Жилищно-строительного кооператива №1056 в составе:

заместителя руководителя управления, председателя Комиссии;

начальника отдела контроля торгов органов власти, члена Комиссии;

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

В присутствии:

представителей Жилищно-строительного кооператива №1056 (далее – Заявитель):

представителя Администрации Выборгского района Санкт-Петербурга (далее – Организатор торгов):

представителей Жилищно-строительного кооператива №1145 (далее – Победитель):

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 Жилищно-строительного кооператива №1056 (вх. от 29.07.2019 №22809-ЭП/19) на действия Организатора торгов – Администрацию Выборгского района Санкт-Петербурга при организации и проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации на право заключения договора управления многоквартирным домом (извещение размещено на сайте http://torgi.gov.ru, №160719/3187345/01) документы и сведения по торгам, представленные сторонами, заслушав их пояснения,

УСТАНОВИЛА:

Извещение №160719/3187345/01, опубликовано на официальном сайте о проведении торгов http://torgi.gov.ru/, (далее – сайт торгов) 16.07.2019.

Предметом конкурса является отбор управляющей организации на право заключения договора управления многоквартирным домом по адресу: Санкт-Петербург, Финляндский пр., дом 1, лит. А.

Заявитель обжалует действия Организатора торгов в части проведения процедуры торгов.

Согласно доводу Заявителя, Организатор торгов в нарушении норм действующего законодательства неправомерно провел конкурс по отбору управляющей организации.

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» (далее – Правила).

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

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:

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 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.

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

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.

Комиссией установлено, что в период с 21.01.2017 года по 31.01.2017 года собственниками помещений в МКД было организовано и проведено общее собрание собственников помещений в МКД, которое было оформлено протоколом № 1.2 от 09.02.2017 года (далее – Протокол №1.2)

Решением Выборгского районного суда Санкт-Петербурга по делу №2-989/2018 от 24.05.2018 дана оценка Протоколу №1.2. Согласно этому решению суд признал данный Протокол легитимным. 12.12.2018 по делу №2-989/2018 вынесено апелляционное определение об оставлении решения Выборгского районного суда Санкт-Петербурга от 24.05.2019 без изменения.

В частности, более 50 процентов собственников проголосовало за выбор способа управления домом – управление жилищно- строительным кооперативом и об избрании для управления домом Жилищно-строительный кооператив №1056.

Также на заседание Комиссии представлены договоры, заключенные с ресурсоснабжающими организациями (договор водоотведения от 22.04.2019, договор холодного водоснабжения от 22.04.2019, договор электроснабжения от 17.05.2019)

Волеизъявление правообладателей помещений в многоквартирном доме является приоритетным при выборе способа управления своим имуществом, поэтому необходимость проведения конкурса определяется отсутствием решения правообладателей помещений о выборе способа управления многоквартирным домом или не реализацией этого решения.

Учитывая вышеизложенное Организатор торгов в нарушение норм действующего законодательства неправомерно провел конкурс по отбору управляющей организации на право управления МКД, в связи с тем, что собственники помещений в многоквартирном доме выбрали способ управления многоквартирным домом в виде управления Жилищным строительным кооперативом №1056.

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 Жилищно-строительного кооператива №1056 обоснованной.
2. Признать в действиях Администрации Красносельского района Санкт-Петербурга нарушение пункта 39 Постановления Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом».
3. Выдать предписание об аннулировании конкурса по извещению №160719/3187345/01.