РЕШЕНИЕ,

принятое по результатам рассмотрения жалобы

ООО «УК «Сестрорецк»

Резолютивная часть решения оглашена «19» февраля 2019

В полном объеме решение изготовлено «22» февраля 2019 Санкт-Петербург

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

В присутствии:

представителя ООО «УК «Сестрорецк» (далее – Заявитель)

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

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 «УК «Сестрорецк» (вх. от 11.02.2019 № 3817/19) на действия Организатора торгов – Администрацию Красносельского района при организации и проведении торгов на право заключения договора управления многоквартирным домом (извещение размещено на сайте https://torgi.gov.ru/, №**281218/8469966/02**) документы и сведения по торгам, представленные сторонами,

УСТАНОВИЛА:

Извещение №**281218/8469966/02** 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: Санкт-Петербург, муниципальный округ Южно-

Приморский, ул. Маршала Казакова, д. 70, корп. 1, строение 1.

Дата начала подачи заявок: 29.12.2018

Дата окончания подачи заявок: 30.01.2019

Процедура рассмотрения заявок: 05.02.2019 11-00;

Процедура конкурса: 06.02.2019 11-00.

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.

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

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 13.12.2018 года по 22.01.2019 года собственниками помещений в МКД было организовано и проведено общее собрание собственников помещений в МКД, которое было оформлено протоколом № 1 от 22.01.2019 года.

В частности, более 50 процентов собственников проголосовало за выбор способа управления МКД в виде управляющей организацией – ООО «Управляющая компания «Сестрорецк».

Также на заседание Комиссии представлен реестр договоров управления (реализация решения о выборе способа управления).

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.

В соответствии с частью 6 статьи 46 ЖК РФ суд может признать недействительным решение общего собрания домовладельцев.

Протокол № 1 от 22.01.2019 года кем-либо из заинтересованных лиц в установленном законом порядке оспорен не был.

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 управляющей организации – ООО «Управляющая компания «Сестрорецк» и реализовали решение о выборе способа управления этим домом.

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 ООО «Управляющая компания «Сестрорецк» обоснованной.

2. Признать в действиях Администрации Красносельского района Санкт-Петербурга нарушение пунктов 3, 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 №281218/8469966/02.

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

Организатору торгов Администрации Красносельского района Санкт-Петербурга» **в срок до 07 марта 2019 года**:

1. Аннулировать конкурс на право заключения договора управления многоквартирным домом по адресу: Санкт-Петербург, муниципальный округ Южно-Приморский, ул. Маршала Казакова, д. 70, корп. 1, строение 1 (извещение №281218/8469966/02).

2. Представить доказательства исполнения настоящего Предписания в антимонопольный орган не позднее пяти дней со дня его исполнения.