

РЕШЕНИЕ,

принятое по результатам рассмотрения жалобы

ООО «Управляющая компания «Единый город»

Резолютивная часть решения оглашена «12» марта 2019

В полном объеме решение изготовлено «14» марта 2019
Санкт-Петербург

Санкт-Петербург

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

заместителя руководителя управления, председателя Комиссии;

старшего государственного инспектора отдела контроля торгов органов власти, члена Комиссии;

специалиста I го разряда отдела контроля торгов органов власти, члена Комиссии;

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

В присутствии представителей ООО «Управляющая компания «Единый город» (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 «Управляющая компания «Единый город» (вх. №4792/19 от 19.02.2019) на действия Организатора торгов – Администрацию Пушкинского района при организации и проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации на право заключения договора по управлению многоквартирным домом по адресу: Санкт-Петербург г, Шушары п., ул. Вишерская, д. 3, к. 2, стр. 1 (извещение размещено на сайте <http://torgi.gov.ru>, №281218/1381162/01, далее – конкурс) документы и сведения по торгам, представленные сторонами,

УСТАНОВИЛА:

Извещение №**281218/1381162/01** опубликовано на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов <http://torgi.gov.ru> (далее – сайт торгов).

Дата и время публикации извещения: 29.12.2019.

Дата окончания приема заявок: 31.01.2019.

Дата подведения итогов: 11.02.2019

Предметом конкурса является право заключения договора управления многоквартирным домом по адресу Санкт-Петербург, Шушары п., ул. Вишерская, д. 3, к. 2, стр. 1.

Заявитель обжалует действия Организатора торгов в части неправомерного проведения конкурса, так как на момент проведения торгов собственниками помещений был выбран способ управления многоквартирным домом (далее – МКД), указанный способ был реализован.

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).

На заседании комиссии, Организатор торгов против доводов жалобы возражал.

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

Согласно доводу Заявителя, собственники помещений в указанном МКД приняли решение о выборе способа управления – управление управляющей организацией, а также было принято решение о выборе в качестве управляющей организации МКД – ООО «УК «Единый город», что подтверждается Протоколом №ШВЗк2/2019 от 07.02.2019. А также собственниками заключены договоры управления с управляющей компанией - ООО «УК «Единый город».

Организатор торгов ссылается на то, что застройщик объекта конкурса ООО «Строительная компания «Дальпитерстрой» не имел законного права принимать участие в собрании собственников и голосовать по вопросам повестки дня общего собрания собственников, в связи с отсутствием зарегистрированного права собственности.

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.

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.

Пунктом 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.

Подпунктом 7 пункта 2 статьи 153 Жилищного кодекса Российской Федерации закреплено, что обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги возникает у застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) в отношении помещений в данном доме, не переданных иным лицам по передаточному акту или иному документу о передаче, с момента выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию.

В статьях 154, 158 Жилищного кодекса Российской Федерации закреплена структура платы за жилое помещение, согласно которой в нее включаются, в частности, плата за коммунальные услуги, а также расходы на содержание принадлежащего помещения и общего имущества многоквартирного дома.

Согласно статье 210 Гражданского кодекса Российской Федерации собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законом или договором.

Из подпункта 6 пункта 2 статьи 153 Жилищного кодекса Российской Федерации следует, что обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги возникает у 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.

Таким образом, с момента ввода в эксплуатацию дома и до передачи спорных квартир дольщикам (инвесторам) застройщик осуществляет права собственника, указанные в статье 209 ГК РФ.

На основании изложенных норм права Комиссия пришла к выводу о том, что фирма ООО «Строительная компания «Дальпитерстрой» как застройщик многоквартирного дома, не передавая помещения иным лицам, обязана нести расходы по содержанию общего имущества многоквартирного дома и оплате коммунальных услуг. Таким образом, застройщик в отношении помещений в доме, не переданных иным лицам по передаточному акту, с момента выдачи ему разрешения на ввод МКД в эксплуатацию, вправе принимать участие в общем собрании собственников помещений в МКД и голосовать по вопросам повестки дня, а том числе по вопросу выбора управляющей организации.

Комиссией установлено, что 09.02.2019 в адрес Организатора торгов от ООО «УК «Единый город» (вх. № 07-27-1567 от 11.02.2019) был направлен протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, в соответствии с которым более 50 процентов собственников проголосовало за выбор управляющей организации «УК «Единый город», а также направлен реестр собственников, заключивших договоров управления.

Учитывая вышеизложенное Организатор торгов, в нарушение 39 пункта Правил 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 и реализовали решение о выборе способа управления этим домом.

Таким образом, довод Заявителя о неправомерном проведении конкурса – обоснован.

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 «Единый город» обоснованной.
2. Признать в действиях Администрации Пушкинского 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 №**281218/1381162/01**.