

РЕШЕНИЕ,

принятое по результатам рассмотрения жалобы

ООО «Управляющая компания «Наш дом»

08.09.2015

Санкт-Петербург

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Санкт-Петербургу (далее – Комиссия Санкт-Петербургского УФАС России) по рассмотрению жалобы ООО «Управляющая компания «Наш дом»

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

В присутствии представителя ООО «Управляющая компания «Наш дом» (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 «УК «Наш дом» (вх. от 02.09.2015 №19128) 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, в отсутствие в извещении обязательных к указанию сведений, а также в отличии сведений об общей площади жилых помещений, указанных в извещении и в разрешениях на ввод объекта в эксплуатацию.

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.

ООО «Эксплуатация ГС-СПб» представлены Протоколы общего собрания владельцев помещений в многоквартирном доме по вышеуказанным адресам. На заседание комиссии 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.

Заявитель указывает на то, что в нарушение пункта 38 Правил Организатором торгов в извещении не указаны: год постройки; площадь нежилых помещений; площадь помещений общего пользования; серия и тип постройки; перечень коммунальных услуг.

В извещении о проведении конкурса указано, что подробное описание предмета конкурса, условий договора и процедур конкурса содержится в конкурсной документации, которая представляется заинтересованным лицам бесплатно по письменному запросу в следующем порядке: комплект конкурсной документации предоставляется в течение 2-х дней со дня получения соответствующего запроса по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Савушкина, д. 83. или по телефону: 301-40-64, или по эл.почте: av.porova@guzhaprим.gov.spb.ru, по рабочим дням с 10.00 до 17.00 часов при предоставлении доверенности на право получения комплекта конкурсной документации со дня опубликования в официальном печатном издании или размещения на официальном сайте по адресу: www.torgi.gov.ru настоящего извещения.

[В приложении № 1 к тому 3 конкурсной документации представлены](#) акты состояния общего имущества собственников помещений, в которых указаны год постройки; площадь нежилых помещений; площадь помещений общего пользования; серия и тип постройки.

Приложениями №2 и №1.2 к тому 3 конкурсной документации установлены перечни обязательных и дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах, в которых указан перечень коммунальных услуг.

Таким образом довод Заявителя об отсутствии в извещении обязательных к указанию сведений не находит своего подтверждения.

Заявитель указывает на отличие сведений об общей площади жилых помещений, указанных в извещении и в разрешениях на ввод объекта в эксплуатацию.

По адресу Юнтоловский проспект, дом 47, корпус 3, литера А: в извещении указана общая площадь жилых помещений -5633,6 м, в разрешении на ввод объекта в эксплуатацию №78-5215в-2014 - 5227,3 м.

По адресу Юнтоловский проспект, дом 47, корпус 6, литера А: в извещении указана общая площадь жилых помещений – 4673,1 м, в разрешении на ввод объекта в эксплуатацию №78-5215.3в-2014 – 4617,3 м.

По адресу Юнтоловский проспект, дом 49, корпус 3, литера А: в извещении указана общая площадь жилых помещений – 5 626,2 м, в разрешении на ввод объекта в эксплуатацию №78-5415.7в-2014 – 4450,4 м.

По адресу Юнтоловский проспект, дом 49, корпус 4, литера А: в извещении указана общая площадь жилых помещений – 15142,9 м, в разрешении на ввод объекта в эксплуатацию №78-5415.8в-2014 – 15085,8 м.

По адресу Юнтоловский проспект, дом 49, корпус 5, литера А: в извещении указана общая площадь жилых помещений – 12684,6 м, в разрешении на ввод объекта в эксплуатацию №78-5415.6в-2014 – 12612,5 м.

По адресу Юнтоловский проспект, дом 49, корпус 6, литера А: в извещении указана общая площадь жилых помещений – 5741,3 м, в разрешении на ввод объекта в эксплуатацию №78-5415.5в-2014 – 5614,9 м.

Организатор торгов пояснил, что в извещении, **общая площадь жилых помещений (квартир)** указана в соответствии с площадью, указанной в разрешении на ввод объекта в эксплуатацию. В извещении, в таблице «размер платы за содержание и ремонт жилых помещений» указана **общая площадь жилых помещений** исходя из совокупности общей площади жилых помещений и площади встроенно-пристроенных помещений, так как в дальнейшем эта площадь будет использоваться в долевом участии в расходах по управлению в многоквартирном доме, содержанию и текущему ремонту общего имущества в доме.

Согласно подпункту 4(1) пункта 41 Правил конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, включает в себя: перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса (далее - дополнительные работы и услуги), включая требования к объемам, качеству и периодичности каждой дополнительной работы и услуги. Указанный перечень определяется организатором конкурса в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, технического регулирования, пожарной безопасности, защиты прав потребителей, включая требования к содержанию общего имущества в многоквартирном доме, определенные [Правилами](#) содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. N 491 "Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность" и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, в зависимости от уровня благоустройства, конструктивных, технических и иных параметров многоквартирного дома, степени износа, этажности, наличия лифтов и другого механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования. При этом организатор конкурса самостоятельно определяет расчетную стоимость каждой дополнительной работы и услуги.

В конкурсной документации Организатором торгов в качестве дополнительных работ и услуг установлены следующие виды работ:

1. Установка вазонов;

2. Установка пандусов.

Заявитель указывает на то, что вышеуказанные дома оборудованы пандусами, а также подъемниками в полном объеме. Данный факт Заявитель подтверждает материалами фотофиксации.

Организатор торгов против данного довода возражал, указав на то, что при визуальном обследовании объектов было установлено, что в домах необходима установка откидных пандусов (аппарелей) на внутренних лестничных маршах на уровне первого этажа с целью обеспечения доступа инвалидов и маломобильных групп населения в домах. Организатор торгов также представил материалы фотофиксации, куда должны быть установлены пандусы (аппарели) в соответствии с дополнительными работами и услугами.

Доказательств нарушения прав и законных интересов Заявителя по всем доводам жалобы не представлено, Комиссией не установлено.

Таким образом, у Организатора торгов (конкурсной комиссии) нарушений в порядке проведения и организации торгов открытого конкурса по отбору управляющей организации на право заключения договора управления многоквартирными домами не выявлено.

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 «Управляющая компания «Наш дом» необоснованной.