

РЕШЕНИЕ,

принятое по результатам рассмотрения жалобы ООО «УК Комфорт-Сервис»

Резолютивная часть решения оглашена «13» октября 2021

В полном объеме решение изготовлено «18» октября 2021 Санкт-Петербург

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Санкт-Петербургу (далее – Комиссия)

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

В присутствии представителя ООО «УК Комфорт-Сервис» (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 Комфорт-Сервис» (вх. №31217/21 от 04.10.2021) на действия Организатора торгов – Администрация Приморского района при организации и проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации на право заключения договора по управлению многоквартирным домом (извещение размещено на сайте <http://torgi.gov.ru>, №250821/3170144/01), документы и сведения по торгам, представленные сторонами,

УСТАНОВИЛА:

Извещение №250821/3170144/01 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 по адресу: Санкт-Петербург, муниципальный округ №65, Приморский проспект, дом 62, корпус 1, строение 1.

Дата начала подачи заявок «25» августа 2021 года.

Дата и время окончания подачи заявок: «24» сентября 2021 года в 11 часов 00 минут.

Рассмотрение заявок: «05» октября 2021 года в 11 часов 00 минут.

Конкурсная процедура: «06» октября 2021 года в 11 часов 00 минут.

В жалобе Заявитель указывает, что Организатор торгов неправомерно провел процедуру конкурса в связи с избранным способом управления МКД.

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

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).

В жалобе Заявитель указывает, что Организатор торгов в нарушение пункта 39 Правил провел процедуру торгов.

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.

Федеральным законом от 21.07.2014 № 255-ФЗ "О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации, отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации" Жилищный кодекс Российской Федерации (далее – Кодекс) дополнен разделом X "Лицензирование деятельности по управлению многоквартирными домами".

Согласно внесенным изменениям деятельность по управлению многоквартирными домами осуществляется управляющими организациями на основании лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами (далее также - лицензия), выданной органом государственного жилищного надзора на основании решения лицензионной комиссии субъекта Российской Федерации. Под деятельностью по управлению многоквартирным домом понимаются выполнение работ и (или) оказание услуг по управлению на основании договора управления многоквартирным домом.

Юридические лица, индивидуальные предприниматели,

осуществляющие предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирными домами, обязаны были получить лицензию на ее осуществление до 1 мая 2015 года. После 1 мая 2015 года осуществление данной деятельности без лицензии не допускается.

Согласно части 3 статьи 192 Кодекса лицензирование деятельности по управлению многоквартирными домами включает в себя деятельность органов государственного жилищного надзора по лицензированию деятельности по управлению многоквартирными домами, осуществление лицензионного контроля.

Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 26.11.2014 № 1067 для обеспечения деятельности Государственной жилищной инспекции Санкт-Петербурга (далее – ГЖИ Санкт-Петербурга) по лицензированию деятельности по управлению многоквартирными домами в Санкт-Петербурге согласно части 1 статьи 201 Кодекса создана лицензионная комиссия Санкт-Петербурга по лицензированию деятельности по управлению многоквартирными домами, наделенная полномочиями в соответствии с частью 4 статьи 201 Кодекса.

К отношениям, связанным с осуществлением лицензирования деятельности по управлению многоквартирными домами, применяются положения Федерального закона от 4 мая 2011 года № 99-ФЗ "О лицензировании отдельных видов деятельности" (далее – Закон № 99-ФЗ) с учетом особенностей, установленных Кодексом, а также Постановление Правительства РФ от 28.10.2014 № 1110 «О лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами».

ГЖИ Санкт-Петербурга в соответствии со статьей 195 Кодекса наделена полномочиями по ведению реестра лицензий субъекта Российской Федерации – Санкт-Петербург, который содержит информацию об управляющих компаниях, осуществляющих деятельность по управлению многоквартирными домами на территории Санкт-Петербурга, а также раздел, содержащий перечень адресов многоквартирных домов, в отношении которых осуществляется управление.

Распоряжением ГЖИ Санкт-Петербурга от 31.08.2016 № 32-р, в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2010 № 210-ФЗ "Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг" и постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 25.07.2011 № 1037 "О Порядке разработки и утверждения исполнительными органами государственной власти Санкт-Петербурга административных регламентов предоставления государственных услуг (исполнения государственных функций)" утвержден Административный регламент

Государственной жилищной инспекции Санкт-Петербурга по предоставлению государственной услуги по осуществлению лицензирования деятельности по управлению многоквартирными домами.

С 08.05.2018 в распоряжение ГЖИ Санкт-Петербурга от 31.08.2016 № 32-р внесены изменения, согласно которым решение о внесении изменений в Реестр лицензий или об отказе во внесении изменений в Реестр лицензий, о приостановлении рассмотрения заявления на бумажном носителе и в электронном виде, подписанное усиленной квалифицированной электронной подписью заместителем начальника Инспекции - заместителем главного государственного жилищного Инспектора Санкт-Петербурга, осуществляющим руководство и контроль деятельности Отдела лицензирования, является государственной услугой: "Лицензирование деятельности по управлению многоквартирными домами".

Комиссией установлено, что по результатам проведенного конкурса №230318/3170144/06 по вышеуказанному адресу была выбрана управляющая организация для управления МКД — ООО «УК Комфорт Сервис».

Сведения об МКД размещены в разделе реестра лицензий, содержащий перечень адресов МКД, деятельность по управлению которыми осуществляет лицензиат ООО «УК Комфорт Сервис» на основании распоряжения ГЖИ Санкт-Петербурга по заявлению лицензиата в связи с заключением договора управления МКД на основании протокола рассмотрения единственной заявки на участие в конкурсе от 07.05.2018 №19-18/НС-02.

Согласно пункту 7.1 Договора управления МКД договор заключен на 3 года.

12.04.2021 в адрес Организатора торгов поступил протокол общего собрания собственников помещений МКД №1-2021 от 07.04.2021 о выборе способа управления МКД управляющей организацией ООО «УК Комфорт Сервис».

04.06.2021 ГЖИ Санкт-Петербурга было принято решение (распоряжение №1879-рл) об отказе во внесении изменений в Реестр по заявлению ООО «УК Комфорт Сервис».

Организатор торгов пояснил, что в соответствии с действующим законодательством и во исполнение представления прокуратуры Приморского района Санкт-Петербурга от 28.07.2021 №03-03-2021 разместил информацию о проведении конкурса по отбору управляющей

организации на право заключения договора управления МКД (250821/3170144/01 от 25.08.2021).

Заявитель в жалобе указывает, что в адрес Организатора торгов поступило уведомление о проведении собственниками помещений МКД общего собрания по выбору способа управления и управляющей организации - ООО «УК «Комфорт Сервис», что подтверждается протоколом №36-2021 от 03.10.2021 общего собрания собственников помещений МКД.

Согласно протоколу №17/21-НС-02 от 05.10.2021 Заявитель был признан участником конкурса.

По результатам конкурса, согласно протоколу №17/21-НС-03 от 06.10.2021 в соответствии с пунктом 77 Правил конкурс признан несостоявшимся в связи со снижением размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме более чем на 10 процентов размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, указанного в извещении о проведении конкурса.

На момент рассмотрения настоящей жалобы, Заявитель не был включен в реестр лицензий на основании решения собственников помещений, таким образом Организатор торгов правомерно принял решение о проведении конкурса.

Исходя из вышеизложенного, достаточных и достоверных доказательств нарушения Организатором торгов проведения процедуры торгов Заявителем не представлено, Комиссией не установлено. Таким образом, Комиссия приходит к выводу, что Организатор конкурса не нарушил нормы действующего законодательства при проведении процедуры конкурса. Исходя из вышеизложенного, довод Заявителя не находит своего подтверждения.

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 «УК Комфорт-Сервис» необоснованной.