

РЕШЕНИЕ №Т05-248/13

принятое по результатам рассмотрения жалобы

ООО «Универсальный Страж»

13.09.2013 г.

Санкт-Петербург

Комиссия Санкт-Петербургского УФАС России по рассмотрению жалобы ООО «Универсальный Страж» (далее – Комиссия) в составе:

Соколова И.П. - заместитель руководителя управления, Председатель Комиссии;

Рябух Е.А. - начальник отдела пресечения монополистической деятельности и недобросовестной конкуренции, член Комиссии;

Тимофеева А.В. - специалист-эксперт отдела пресечения монополистической деятельности и недобросовестной конкуренции, член Комиссии.

Рассмотрев жалобу ООО «Универсальный Страж» (вх. №17264 от 04.09.2013) (далее – Заявитель), на действия организатора конкурса (администрация Пушкинского района) при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (МКД), расположенным по адресу: г. Санкт-Петербург, п. Шушары, ул. Первомайская, д.5 к.1, лит А (далее – Конкурс),

в присутствии представителей:

от Ответчика: организатора конкурса – Рытина Наталья Алексеевна (по доверенности от 06.05.2013 №б/н); Кочина Наталья Сергеевна (по доверенности от 17.07.2013 №17/1)

от Заявителя: Вьючков Павел Геннадьевич (по доверенности от 27.08.2013 №б/н);

в соответствии с ч.16, ч.17 статьи 18.1. Федерального закона от 26.07.2006 №135 ФЗ «О защите конкуренции»,

**УСТАНОВИЛА:**

1. Заявитель обжалует действия организатора торгов, связанные с размещением протокола рассмотрения заявок, ненаправлением проекта

договора управления многоквартирным домом Заявителю, отказом организатора торгов от проведения Конкурса.

В заседании Комиссии, представитель Заявителя поддержал требования, указанные в жалобе, при этом отметил, что считает отказ от проведения Конкурса незаконным, так как согласно ч. 1 ст. 161 Жилищного кодекса при выборе управляющей организации заключается договор управления на условиях указанных в протоколе общего собрания собственников, в отсутствие этих документов, ссылка организатора конкурса на то, что договор управления многоквартирным домом был заключен - противозаконна.

Представитель Заявителя также пояснил, что поскольку заявка ООО «Универсальный Страж» была единственной, то в случае, если бы решение об отказе от проведения Конкурса не было принято, то договор на управление многоквартирным домом должен быть заключен именно с ООО «Универсальный Страж». Кроме того, представитель Заявителя отметил, что ООО «Универсальный Страж» не было уведомлено об отказе от проведения Конкурса надлежащим образом.

2. Администрацией Пушкинского района (далее – организатор конкурса) письменные возражения на жалобу ООО «Универсальный Страж» не представлены. В заседании Комиссии представитель Администрации Пушкинского района не согласился с доводами Заявителя, пояснив, что решение об отказе от проведения Конкурса было принято на основании п. 39 Постановления Правительства РФ от 06.02.2006 №75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» (далее – Правила №75).

3. Извещение о проведении Конкурса размещено 22.06.2013. Дата окончания приема заявок 24.07.2013, дата и время вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе 24.07.2013, дата рассмотрения заявок 06.08.2013.

В соответствии с представленной конкурсной документацией, утвержденной главой администрации Пушкинского района Санкт Петербурга, предметом конкурса являлось право заключения договора управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Санкт-Петербург, п. Шушары, ул. Первомайская, д.5 к.1, лит А.

Конкурс проводился в соответствии со статьей 163 ЖК РФ, Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 №75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом», конкурсной документацией, утвержденной главой администрации Пушкинского района Н.Л. Бондаренко.

4. Представленные при рассмотрении жалобы материалы и пояснения сторон указывают на следующие обстоятельства.

22.06.2013 на сайте <http://torgi.ru> было размещено извещение о проведении Конкурса. 01.08.2013 в Администрацию Пушкинского района поступила

информация и документы, свидетельствующие о выборе управляющей компании по управлению многоквартирным домом по адресу: г. Санкт-Петербург, п. Шушары, ул. Первомайская, д.5 к.1, лит А – протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме от 01.08.2013, проведенного в форме очно-заочного голосования; договор №2/Ш2 на управление многоквартирным жилым домом от 01.08.2013, заключенный между ООО «Управляющая компания «Норма-Дом» и собственниками МКД, в лице Баженова П.П., действующего на основании доверенностей. Администрация Пушкинского района, посчитав представленные документы достаточным и надлежащим подтверждением выбора способ управления многоквартирным домом и реализации данного решения, приняла решение об отказе от проведения Конкурса.

Согласно п. 39 Правил №75, 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.

Если организатор конкурса отказался от проведения конкурса, то организатор конкурса в течение 2 рабочих дней с даты принятия такого решения обязан разместить извещение об отказе от проведения конкурса на официальном сайте. В течение 2 рабочих дней с даты принятия указанного решения организатор конкурса или по его поручению специализированная организация обязаны направить или вручить под расписку всем претендентам, участникам конкурса уведомление об отказе от проведения конкурса в письменной форме, а также в форме электронных сообщений (в случае если организатору конкурса известны адреса электронной почты претендентов, участников конкурса).

Решением Верховного Суда РФ от 10.08.2009 № ГКПИ09-830 п. 39 Правил №75 признан недействующим, в части позволяющей не проводить конкурс по отбору управляющей организации в случае, если до дня его проведения собственники помещений в многоквартирном доме выбрали способ управления этим домом, но не реализовали принятое решение о выборе способа управления многоквартирным домом.

Из приведенных положений следует, что открытый конкурс по отбору управляющей организации проводится и в том случае, если собственники помещений в многоквартирном доме выбрали, но не реализовали способ управления этим домом. Конкурс не должен проводиться только при условии, что собственники помещений в многоквартирном доме не только приняли, но и реализовали свое решение о выборе способа управления этим домом.

Факт реализации принятого собственниками решения может быть подтвержден в том числе, заключенными договорами управления собственниками помещений МКД с управляющей компанией.

В то же время представленные Администрацией Пушкинского района документы, подтверждающие выбор и реализацию собственниками решения о выборе управляющей компании, не отвечают признакам достаточности для принятия

решения об отказе от проведения Конкурса. Так, из представленной копии протокола общего собрания собственников от 01.08.2013 следует, что собрание проводилось в очно-заочной форме, в то время как ст. 45 Жилищного кодекса РФ предусматривает форму проведения собрания только в форме собрания либо заочного голосования. Такой формы собрания как очно-заочная законом не предусмотрено.

В представленном экземпляре договора на управление многоквартирным домом №2/Ш2 от 01.08.2013 отсутствуют приложенные доверенности от собственников помещений, подтверждающих их волеизъявление на заключение от их имени договор на управление МКД с ООО «Управляющая компания «Норма-Дом», к договору №2/Ш2 от 01.08.2013 не приложены свидетельства, подтверждающие право собственности данных лиц на помещения в МКД.

Кроме того, представители администрации Пушкинского района пояснили, что проверка представленных документов (запросы в Росреестр, собственникам) проводится в настоящее время, то есть после принятия решения об отказе от проведения Конкурса.

Организатор Конкурса также допустил процедурные нарушения, в частности неисполнение требования абз. 2 п. 39 Правил №75 о своевременном извещении участников конкурса об отказе организатора от проведения конкурса. Так, представители администрации Пушкинского района не смогли в заседании Комиссии документально подтвердить своевременное извещение участника Конкурса об отказе от проведения Конкурса, в то время как на сайте извещение было опубликовано только 23.08.2013.

С учетом изложенного, у организатора Конкурса на момент поступления документов (протокол общего собрания собственников от 01.08.2013, договор на управление многоквартирным домом №2/Ш2 от 01.08.2013) не было достаточных оснований для принятия решения об отказе от проведения Конкурса, в результате чего принятие такого решения нарушило установленный п. 39 Правил №75 порядок проведения конкурса.

В то же время, на дату рассмотрения жалобы доказательств оспаривания либо признания недействительным договора на управление многоквартирным домом №2/Ш2 от 01.08.2013 г. не представлено.

Руководствуясь ч.17, ч.20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции»,

#### **РЕШИЛА:**

1. Признать жалобу ООО «Универсальный Страж» обоснованной.
2. Признать в действиях администрации Пушкинского района – организатора Конкурса нарушение порядка проведения конкурса, установленного п. 39 Правил №75, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 №75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом».

3. Предписание не выдавать в связи с заключением договора на управление многоквартирным домом №2/Ш2 от 01.08.2013.

Председатель Комиссии

И.П. Соколова

Члены Комиссии

Е.А. Рябух

А.В. Тимофеева

*Решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия в суд или в арбитражный суд.*