

РЕШЕНИЕ,

принятое по результатам рассмотрения жалобы

ООО «УК СтройЛинк-сервис»

Резолютивная часть решения оглашена «16» мая 2016

В полном объеме решение изготовлено «19» мая 2016 Санкт-Петербург

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

В присутствии:

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

представителей ООО «УК СтройЛинк-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 СтройЛинк-сервис» (вх. №10603/16 от 05.05.2016) на действия Организатора торгов – Администрация Красносельского района при организации и проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации на право заключения договоров управления многоквартирными домами по адресам: лот №1 – ул. Адмирала Черокова, д.20, лит. А, ул. Адмирала Черокова, д.20, лит. Б, ул. Адмирала Черокова, д.20, лит. В, лот №2 – ул. Адмирала Черокова, д.22, лит. А. (извещение размещено на сайте <http://torgi.gov.ru>, № 220316/8469966/01, далее – конкурс) документы и сведения по торгам, представленные сторонами, заслушав их пояснения

УСТАНОВИЛА:

Извещение № 220316/8469966/01 опубликовано на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов <http://torgi.gov.ru> (далее – сайт торгов) 22.03.2016.

Предметом конкурса является право заключения договора управления многоквартирными домами (лот № 1 : ул. Адмирала Черокова, д.20, лит. А, ул. Адмирала Черокова, д.20, лит. Б, ул. Адмирала Черокова, д.20, лит. В; лот № 2 : ул. Адмирала Черокова, д.22, лит. А).

Дата окончания приема заявок – 22.04.2016.

Дата подведения итогов – 29.04.2016.

Заявитель обжалует действие Организатора торгов, выразившееся в факте проведения конкурса. Заявитель указывает, что, в соответствии с протоколом собрания собственников в многоквартирных домах (являющихся предметом торгов) от 05.02.2016, единственным собственником – ООО «Сэтл Сити» было принято решение о выборе управляющей компании ООО «УК СтройЛинк-сервис» для управления указанными домами. Заявитель пояснил, что об указанном решении Организатор торгов был проинформирован, однако, в 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» конкурс не отменил, что нарушает права и законные интересы Заявителя. Вместе с тем, представитель Заявителя указал, что квартиры в указанных домах были переданы лицам по актам приема-передачи. Кроме того, в жалобе Заявитель указывает (в отношении лота № 1), что, в нарушение 77 пункта 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», учитывая объединение в один лот нескольких объектов конкурса, победителем торгов предложена стоимость дополнительных работ и услуг в отношении каждого объекта конкурса с разницей, превышающей 20 процентов.

Организатор торгов против доводов жалобы возражал, указав на то, что проводил торги в соответствии с нормами действующего законодательства. Организатор торгов указал, что согласно сведениям Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, сведения о зарегистрированных правах собственности на указанные объекты (на момент объявления торгов) – отсутствуют. Представленный договор, заключенный между Заявителем и ООО «СэтлСити» является договором, заключенным в соответствии с частью 14 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, что подтверждается положениями договора.

В ходе изучения и анализа комиссией Санкт-Петербургского УФАС России материалов данных торгов, возражений представителя Организатора торгов, а также норм законодательства, были установлены следующие обстоятельства.

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.

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.

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.

В соответствии с пунктом 39 Правил, 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.

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 (часть 3 статья 161 ЖК Российской Федерации).

Многоквартирный дом может управляться только одной управляющей организацией (часть 9 статья 161 ЖК Российской Федерации).

В [статье 18](#) ЖК РФ предусмотрено, что право собственности и иные вещные права на жилые помещения подлежат государственной регистрации в случаях, предусмотренных Гражданским [кодексом](#) Российской Федерации (далее - ГК РФ), Федеральным законом о регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, настоящим [Кодексом](#).

Согласно [части 1 статьи 16](#) Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее - Закон N 214-ФЗ) право собственности участника долевого строительства на объект долевого строительства подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном Федеральным [законом](#) от 21.07.1997 N 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее - Закон N 122-ФЗ).

Основанием для государственной регистрации права собственности участника долевого строительства на объект долевого строительства являются документы, подтверждающие факт его постройки (создания), - разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в состав которых входит объект долевого строительства, и передаточный акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства ([часть 2 статьи 16](#) Закона N 214-ФЗ).

В силу [части 1 статьи 12](#) Закона N 214-ФЗ обязательства застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами передаточного акта или иного

документа о передаче объекта долевого строительства.

В соответствии с [частью 3 статьи 13](#) и [частью 1 статьи 16](#) Закона N 122-ФЗ государственная регистрация права носит заявительный характер и производится не позднее чем в месячный срок со дня подачи правообладателем необходимых документов.

Следовательно, момент возникновения права собственности зависит непосредственно от участника долевого строительства.

Согласно [статье 8](#) Закона N 214-ФЗ передача объекта долевого строительства застройщиком и принятие его участником долевого строительства осуществляются по подписываемым сторонами передаточному акту или иному документу о передаче.

Передача объекта долевого строительства осуществляется не ранее, чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

После получения застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости застройщик обязан передать объект долевого строительства не позднее предусмотренного договором срока. При этом не допускается досрочное исполнение застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства, если иное не установлено договором.

Таким образом, с момента подписания передаточного акта участник долевого строительства владеет, пользуется построенным объектом недвижимости, то есть фактически осуществляет права собственника, и именно с этого момента вправе обратиться с заявлением в регистрирующий орган о государственной регистрации своего права.

Необходимость проведения конкурса определяется наличием решения правообладателей помещений в многоквартирном доме о выборе способа управления многоквартирным домом и реализации этого решения. Волеизъявление правообладателей помещений в спорном многоквартирном доме является преимущественным правом на определение судьбы своего имущества. При этом обязанность органов местного самоуправления по отбору управляющей организации играет компенсаторную роль в случае, когда правообладатели не имеют намерений самостоятельно определять порядок управления.

Вышеприведенные нормы действующего жилищного законодательства закрепляют приоритет волеизъявления обладателей прав на помещения в многоквартирном доме при решении вопроса о выборе способа управления многоквартирным домом. При этом для отказа от проведения конкурса достаточно любого из предусмотренных проявлений инициативы со стороны правообладателей.

В материалах дела отсутствуют доказательства наличия у ООО «СэтлСити» прав собственности на объекты недвижимости, являющиеся предметом торгов.

Организатором торгов на заседание Комиссии представлены копии уведомлений об отсутствии в едином государственном реестре прав на недвижимое

имущество.

Договор управления МКД (приложение к протоколу) между ООО «СэтлСити» и Заявителем предусматривает управление МКД до передачи помещений третьим лицам (дольщикам, инвесторам, покупателям). Стороны договора поименованы как «Застройщик» и «Управляющий». Предмет договора (пункт 1.2) предусматривает: до передачи помещений третьим лицам (дольщикам, инвесторам, покупателям) Застройщик, в соответствии со статьей 161, 162 Жилищного кодекса России поручает Управляющему осуществлять управление Объектом.

Согласно п.п. 7.1, 7.2 договора срок его действия составляет 3 месяца и при определенных обстоятельствах может быть продлен еще на 3 месяца. Пунктом 8.1 предусмотрено досрочное прекращение действия договора в случаях:

- принятия общим собранием собственников помещений в МКД решения о выборе способа управления - управление другой управляющей организацией;
- принятия общим собранием собственников помещений в МКД решения о выборе другого способа управления МКД;
- назначения для управления другой управляющей организации, выбранной по итогам открытого конкурса, проведенного в соответствии с частью 13 ст. 161 ЖК РФ.

Пунктом 8.4. договора предусмотрена процедура передачи документации, связанной с управлением МКД, новой управляющей организации, выбранной по итогам конкурса в соответствии с ч. 13 ст. 161 ЖК РФ.

Таким образом, системное толкование положений договора в их совокупности и взаимосвязи указывает, что данный договор заключен Застройщиком в рамках части 14 статьи 161 ЖК РФ. Заключение такого вида договора не требует наличия протокола общего собрания собственников и не является основанием для отмены конкурса. Решение же, оформленное протоколом от 05.02.2016, принято не собственником, а кроме того оно не реализовано, так как представленный договор по своему содержанию не является договором управления, заключенным между Собственником помещения и Управляющей организацией.

Представитель Заявителя на заседании Комиссии указал, что в рассматриваемых домах помещения по акту приема-передачи приняты.

Таким образом, представляется возможным сделать вывод о том, что, факт объявления и проведения Организатором торгов рассматриваемого конкурса не противоречит действующему законодательству.

Представленный Заявителем протокол от 05.02.2016 не отражает в себе волеизъявление обладателей прав на помещения в многоквартирном доме при решении вопроса о выборе способа управления многоквартирным домом.

В силу пункта 76 Правил участники конкурса представляют предложения по общей стоимости дополнительных работ и услуг (при объединении в один лот нескольких объектов конкурса предлагается суммированная стоимость по всем объектам конкурса, входящим в лот) в соответствии со стоимостью работ и услуг, указанной

в конкурсной документации, предусмотренной подпунктом 4(1) пункта 41 названного Порядка.

В случае, если после троекратного объявления последнего предложения о наибольшей стоимости указанных дополнительных работ и услуг ни один из участников конкурса не предложил большей стоимости, конкурсная комиссия объявляет наименование участника конкурса, который сделал предложение по наибольшей стоимости дополнительных работ и услуг.

В случае если общая стоимость определенных участником конкурса дополнительных работ и услуг (при объединении в один лот нескольких объектов конкурса - суммированная стоимость по всем объектам конкурса, входящим в лот) превышает стоимость дополнительных работ и услуг, предлагаемую иными участниками конкурса, такой участник конкурса признается победителем конкурса (пункт 78 Правил).

Согласно подпункту 4 пункта 41 Правил, конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, включает в себя перечень обязательных работ и услуг, устанавливаемый организатором конкурса в зависимости от уровня благоустройства, конструктивных и технических параметров многоквартирного дома, включая требования к объемам, качеству, периодичности каждой из таких работ и услуг, сформированный из числа работ и услуг, указанных в минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденном постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 № 290, по форме согласно приложению № 2. При этом организатор конкурса в соответствии с перечнем обязательных работ и услуг самостоятельно определяет расчетную стоимость каждой из обязательных работ и услуг.

Перечень дополнительных работ и услуг 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 13.08.2006 № 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 (подпункт 4(1) пункта 41 Правил).

Пунктом 41 Правил определено, что дополнительный перечень работ является дополнением к обязательному перечню и разрабатывается 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 и не может повторять обязательный перечень.

В соответствии с пунктом 80 Правил участник конкурса принимает обязательства выполнять обязательные и предложенные им дополнительные работы и услуги за плату за содержание и ремонт жилого помещения, размер которой указан в извещении о проведении конкурса и в конкурсной документации, предоставлять коммунальные услуги, а также исполнять иные обязательства, указанные в проекте договора управления многоквартирным домом.

При этом стоимость каждой работы и услуги, входящей в перечни обязательных и дополнительных работ и услуг, определенных по результатам конкурса и подлежащих указанию в договорах управления многоквартирным домом, подлежит пересчету исходя из того, что общая стоимость определенных по результатам конкурса обязательных и дополнительных работ и услуг должна быть равна плате за содержание и ремонт жилого помещения, размер которой указан в извещении о проведении конкурса и в конкурсной документации.

Согласно пункту 77 Порядка отбора управляющей компании участник конкурса называет перечень дополнительных работ и услуг (при объединении в один лот нескольких объектов конкурса - отдельно для каждого объекта конкурса, входящего в лот), общая стоимость которых должна соответствовать представленному им предложению по стоимости дополнительных работ и услуг. При объединении в один лот нескольких объектов конкурса разница между стоимостью дополнительных работ и услуг в отношении каждого объекта конкурса, входящего в лот, не должна превышать 20 процентов.

В случае, если общая стоимость определенных участником конкурса дополнительных работ и услуг (при объединении в один лот нескольких объектов конкурса - суммированная стоимость по всем объектам конкурса, входящим в лот) превышает стоимость дополнительных работ и услуг, предлагаемую иными участниками конкурса, такой участник конкурса признается победителем конкурса (пункт 78 Порядка отбора управляющей компании).

Из материалов следует, что Организатором торгов, в соответствии с подпунктом 4(1) пункта 41 Правил определен перечень и стоимость дополнительных работ и услуг:

- ул. Адмирала Черокова, д.20, лит. А – 13 584 012, 89 рублей;
- ул. Адмирала Черокова, д.20, лит. Б – 1 041 385, 57 рублей;
- ул. Адмирала Черокова, д.20, лит. В – 979 292, 56 рублей.

Представитель Организатора торгов пояснил, что формируя лот из указанных объектов недвижимости, он руководствовался техническими характеристиками и проектной декларацией указанного жилого комплекса, а именно:

На официальном сайте застройщика размещена проектная декларация по строительству МКД (участок 30, севернее пересечения с улицей Пограничника Гарькавого, квартал 38-2) – прилагается. Из декларации (Информация о проекте строительства: стр. 3 пункт 4) следует, что на земельном участке площадью 40 661

кв.м. (едином), кадастровый номер <...> :40:8339:100, на основании разрешения на строительство (единое) спроектирован **жилой комплекс из трех многоквартирных домов**. Количество в составе строящегося **жилого дома квартир – 1580 общей площадью 56 935,95 кв.м.** (пункт 5). Пунктом 7 декларации определен состав общего имущества.

57 тыс. кв.м. – это суммарная площадь литер А, Б, В, что видно и из конкурсной документации. 1580 квартир – суммарное количество квартир в литерах А,Б и В, что так же отражено в конкурсной документации.

В распоряжении Организатора торгов имеются Ведомости помещений и их площадей – приложение к поэтажному плану - по каждой литере. Из Ведомостей видно, что **нумерация квартир** во всех трёх литерах (А, Б и В) **сквозная** (квартиры №№ 1- 1358 в литре А, №№ 1359-1464 в литере Б и №№ 1465-1580 в литере В).

Представитель Организатора торгов пояснил, что согласно информации, полученной от Застройщика литеры А, Б и В имеют единую систему тепло- энерго- и водоснабжения, то есть связаны между собой конструктивно.

Следует отметить, что состав лота, равно как и положение конкурсной документации Заявителем не оспариваются.

Из материалов дела следует, что победителем данного конкурса было признано ООО «УК «Содружество», предложившее следующую стоимость дополнительных работ и услуг:

- ул. Адмирала Черокова, д.20, лит. А – 13 584 012, 89 рублей;
- ул. Адмирала Черокова, д.20, лит. Б – 1 041 385, 57 рублей;
- ул. Адмирала Черокова, д.20, лит. В – 979 292, 56 рублей.

Учитывая требования пунктов 76, 80 Правил, изменение цены дополнительных работ и услуг участниками торгов, фактически не представляется возможным. Изменение указанных цен, повлечет увеличение стоимости дополнительных работ и услуг означало бы расширение их перечня, который установлен организатором конкурса в конкурсной документации, что не предусмотрено правилами проведения конкурса, установленными Правилами, равно с тем, уменьшение цены дополнительных работ также не предусмотрено Правилами.

Таким образом, довод Заявителя не нашел 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 СтройЛинк-сервис» необоснованной.