

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Самарской области по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), в составе: заместителя руководителя Самарского УФАС России <...>, начальника отдела контроля финансовых рынков и природных ресурсов Самарского УФАС России <...>, специалиста 1 разряда отдела контроля финансовых рынков и природных ресурсов <...> (далее – Комиссия),

рассмотрев жалобу общества с ограниченной ответственностью «Альбион» (далее – Заявитель) на действия Администрации Ленинского внутригородского района г. о. Самара (далее – Организатор торгов) при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом №120 по ул. Буянова в г. Самаре сроком на 2 года (Извещение №100221/15955612/03, <https://torgi.gov.ru>) (далее – Конкурс),

в присутствии представителей от ООО «Альбион» - <...> (приказ о вступлении в должность), <....> (доверенность), Организатор торгов в рассмотрении жалобы посредством видеоконференцсвязи не участвовал, надлежащим образом извещен,

в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

19.03.2021г. в Самарское УФАС России поступила жалоба ООО «Альбион» на действия Администрации Ленинского внутригородского района г.о. Самара при проведении Конкурса.

Указанная жалоба принята к рассмотрению в порядке, предусмотренном статьей 18.1. Закона о защите конкуренции, о чем уведомлен Заявитель, Организатор торгов в соответствии с частью 11 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции.

Согласно доводам жалобы, Организатором торгов неправомерно принято решение об отмене проведения конкурса.

Организатором торгов предоставлены документы, запрошенные уведомлением Самарского УФАС России от 24.03.2021 г. № 2974/7.

Выслушав доводы сторон, изучив материалы жалобы, Комиссия Самарского УФАС России установила следующее.

1. В соответствии с частью 4 статьи 161 Жилищного кодекса РФ (далее – ЖК РФ) орган местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации в случаях, указанных в части 13 статьи 161 и части 5 статьи 200 ЖК РФ, а также в случае, если в течение шести месяцев 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.

Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006г. №75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» утверждены Правила проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (далее – Правила)

Таким образом, Организатор торгов при осуществлении организации торгов обязан руководствоваться ЖК РФ и Правилами.

2. 10.02.2021г. Администрацией Ленинского внутригородского района г. о. Самара на официальном сайте для размещения информации о проведении торгов - <https://torgi.gov.ru> размещено извещение о проведении Конкурса.

11.03.2021г. Организатором торгов на сайте <https://torgi.gov.ru> размещено извещение об отмене Конкурса.

Комиссия Самарского УФАС России, рассмотрев имеющиеся документы и сведения, установила следующее.

10.03.2021г. в адрес Организатора торгов от ООО УК «Высота» поступили документы:

1. сообщение о проведении внеочередного собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Самара, ул. Буянова, д. №120 (в форме очно-заочного голосования);
2. протокол №1 от 09.03.2021г. внеочередного общего собрания собственников жилых помещений в многоквартирном доме, расположенном: г. Самара, ул. Буянова, д. №120, проводимого в форме очно-заочного голосования
3. реестр собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Самара, ул. Буянова, д. №120.

4. договор от 09.03.2021 г. управления многоквартирным домом по адресу:
г. Самара, ул. Буянова, д. №120

Из пункта 3 статьи 161 ЖК РФ следует, что 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.

Учитывая вышеизложенное, нормы действующего жилищного законодательства закрепляют приоритет волеизъявления собственника при решении вопроса о выборе способа управления.

Согласно пункту 39 Правил, в случае если до дня проведения конкурса собственники помещений в многоквартирном доме выбрали способ управления многоквартирным домом и реализовали решение о выборе способа управления этим домом, конкурс не проводится. Отказ от проведения конкурса по иным основаниям не допускается.

Как следует из комплексного толкования норм ЖК РФ и Правил следует, что для отмены проведения конкурса необходимо два условия: решение общего собрания собственников о выборе способа управления и реализация указанного решения.

Протоколом №1 от 09.03.2021г. внеочередного общего собрания собственников жилых помещений в многоквартирном доме, расположенном: г. Самара, ул. Буянова, д. №120, проводимого в форме очно-заочного голосования был выбран способ управления многоквартирным домом – управляющей компанией ООО «Высота».

Пунктом 3 Правил установлено, что конкурс проводится, если 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 Жилищного кодекса 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 Жилищного кодекса Российской Федерации.

При указанных обстоятельствах, заключение договора управления является достаточным фактом, свидетельствующим о реализации решения собственников о выборе способа управления.

Указанная позиция подтверждается судебной практикой: определение Верховного Суда Российской Федерации № 302-КГ17-19413 по делу № А33-1777/2017, определение Верховного Суда РФ от 13.10.2020 N 307-ЭС20-14444 по делу N А56-58207/2019, определение Верховного Суда РФ от 04.10.2018 N 305-КГ18-15577 по делу NA41-20732/2017.

Из представленных документов следует, что собственниками многоквартирного дома №120 по ул. Буянова договор управления многоквартирным домом был заключен 09.03.2021.

Из пункта 6 статьи 46 ЖК РФ следует, что решение общего собрания собственников жилых помещений, а также принятые в его исполнение документы могут быть признаны недействительными только судом и только по инициативе самих собственников многоквартирных жилых домов.

Согласно материалам жалобы в настоящий момент решение, принятое на собрании собственников от 09.03.2021г., в установленном законом порядке не обжаловано.

При указанных обстоятельствах, у Организатора торгов отсутствовали основания считать решение общего собрания собственников незаконным.

Учитывая поступление в адрес Администрации Ленинского внутригородского района г. о. Самара протокола внеочередного общего собрания собственников жилых помещений в многоквартирном доме и договора управления многоквартирным домом у Организатора торгов отсутствовали основания для проведения Конкурса.

Таким образом, в связи с тем, что в рассматриваемом случае общим собранием собственников был выбран способ управления многоквартирным домом и реализован путем заключения договора с управляющей компанией, Организатор торгов правомерно отменил проведение Конкурса.

Вместе с тем, у антимонопольного органа отсутствуют полномочия по рассмотрению вопроса о законности принятого общим собранием собственников жилых помещений решения.

Довод заявителя об отсутствии информации о принятии собственниками помещений в многоквартирном доме №120 по ул. Буянова решения о выборе способа управления на официальном сайте государственной информационной системы жилищного коммунального хозяйства в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (www.dom.gosuslugi.ru) не указывает о нарушении Организатором торгов порядка проведения торгов, установленного Постановлением Правительства РФ №75.

На основании вышеизложенного, Комиссия признает довод Заявителя необоснованным.

Руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия Самарского УФАС России,

РЕШИЛА:

Признать жалобу ООО «Альбион» необоснованной.