

РЕШЕНИЕ,

принятое по результатам рассмотрения жалобы

ООО «Управляющая компания «НАРВСКАЯ»

Резолютивная часть решения оглашена «08» мая 2019

В полном объеме решение изготовлено «15» мая 2019 Санкт-Петербург

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

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

В присутствии представителя ООО «Управляющая компания «Нарвская» (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 «Управляющая компания Нарвская» (вх. №12555/19 от 24.04.2019) на действия Организатора торгов – Администрацию Василеостровского 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>, №110319/3217918/01, лот №1, далее – конкурс) документы и сведения по торгам, представленные сторонами,

УСТАНОВИЛА:

Извещение №110319/3217918/01 опубликовано на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов <http://torgi.gov.ru> (далее – сайт торгов).

Дата и время публикации извещения: 11.03.2019.

Предметом конкурса является право заключения договора управления многоквартирным домом по адресу Санкт-Петербург, 26 линия Васильевского острова, дом 7, строение 1.

Заявитель обжалует действия Организатора торгов в части неправомерного отказа от проведения конкурса, а также несвоевременное размещение извещения о проведении конкурса на сайте торгов.

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 ходе изучения и анализа Комиссией материалов данного конкурса, пояснений сторон, 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.

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.

Подпунктом 7 пункта 2 статьи 153 Жилищного кодекса Российской Федерации закреплено, что обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги возникает у застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) в отношении помещений в данном доме, не переданных иным лицам по передаточному акту или иному документу о передаче, с момента выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию.

В статьях 154, 158 Жилищного кодекса Российской Федерации закреплена структура платы за жилое помещение, согласно которой в нее включаются, в частности, плата за коммунальные услуги, а также расходы на содержание

принадлежащего помещения и общего имущества многоквартирного дома.

Согласно статье 210 Гражданского кодекса Российской Федерации собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законом или договором.

Из подпункта 6 пункта 2 статьи 153 Жилищного кодекса Российской Федерации следует, что обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги возникает у 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.

Таким образом, с момента ввода в эксплуатацию дома и до передачи спорных квартир дольщикам (инвесторам) застройщик осуществляет права собственника, указанные в статье 209 ГК РФ.

На основании изложенных норм права Комиссия пришла к выводу о том, что фирма ООО «Остров сити», как застройщик многоквартирного дома, не передавшая помещения иным лицам, обязана нести расходы по содержанию общего имущества многоквартирного дома и оплате коммунальных услуг. Таким образом, застройщик в отношении помещений в доме, не переданных иным лицам по передаточному акту, с момента выдачи ему разрешения на ввод МКД в эксплуатацию, вправе принимать участие в общем собрании собственников помещений в МКД и голосовать по вопросам повестки дня, а том числе по вопросу выбора управляющей организации.

Комиссией установлено, что 04.04.2019 в адрес Организатора торгов от ООО «УК «Престиж» был направлен протокол №1 общего собрания собственников помещений многоквартирного дома от 03.04.2019, в соответствии с которым 100% процентов собственников проголосовало за выбор управляющей организации ООО «УК «Престиж», а также направлен реестр собственников, заключивших договоров управления.

Учитывая вышеизложенное, Организатор торгов правомерно отказался от проведения конкурса по отбору управляющей организации на право управления МКД, в связи с тем, что собственники помещений в многоквартирном доме выбрали способ управления многоквартирным домом и реализовали решение о выборе способа управления этим домом.

Таким образом, довод Заявителя в части неправомерного отказа Организатора торгов от проведения конкурса не находит своего подтверждения

В силу части 13 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) 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.

Разрешение на ввод в эксплуатацию указанного МКД № 78-02-18-2018 было выдано Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга 27.12.2018. Таким образом, Организатор торгов был обязан не позднее 16.01.2019 разместить извещение о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: Санкт-Петербург, 26 линия Васильевского острова, дом 7, строение 1 на официальном сайте torgi.gov.ru в сети "Интернет". Организатор торгов опубликовал извещение на сайте торгов 11.03.2019, что является нарушением части 13 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации. Организатор торгов на заседании комиссии с данным доводом жалобы согласился.

Руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Санкт-Петербургского УФАС России

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «Управляющая компания «Нарвская» обоснованной.
2. Признать в действиях Администрации Василеостровского района Санкт-Петербурга нарушение части 13 статьи 161 ЖК РФ Жилищного кодекса Российской Федерации
3. Предписание не выдавать.