

РЕШЕНИЕ,

принятое по результатам рассмотрения жалобы

ООО «Героев»

Резолютивная часть решения оглашена «27» мая 2024

В полном объеме решение изготовлено «30» мая 2024 Санкт-Петербург

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Санкт-Петербургу (далее – Комиссия Санкт-Петербургского УФАС России) в составе:

<...> – заместителя руководителя Санкт-Петербургского УФАС, председателя Комиссии;

<...> – начальника отдела контроля торгов органов власти, члена Комиссии;

<...> – заместителя начальника отдела контроля торгов органов власти, члена Комиссии.

В присутствии представителя ООО «Героев» (далее — Заявитель); представителя Администрации Красносельского района Санкт-Петербурга (далее – Организатор торгов).

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 «Героев» (вх. №12666-ЭП/24 от 16.05.2024) на действия Организатора торгов – Администрации Красносельского района Санкт-Петербурга при организации и проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации на право заключения договора управления многоквартирным домом (извещение размещено на сайте <https://torgi.gov.ru/> №22000192210000000015, лот №1), документы и сведения по торгам, представленные сторонами,

УСТАНОВИЛА:

Извещение №22000192210000000015, лот №1 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, расположенным по адресу: Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Южно-Приморский, ул. Маршала Захарова, д. 10, стр. 1 (далее — МКД).

Размер обеспечения заявки: 82 281.36 руб.

Дата и время начала подачи заявок: 26.03.2024 10:00

Дата и время окончания подачи заявок: 07.05.2024 11:00

Дата и время вскрытия конвертов с заявками: 07.05.2024 11:15

Дата и время рассмотрения заявок: 14.05.2024 11:15

Дата и время проведения конкурса: 15.05.2024 11:30

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

Торги по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом проводятся 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.

В силу пункта 39 указанных 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.

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».

15.03.2024 во исполнение требований части 14 статьи 161 ЖК РФ между ООО «Дудергофский проект» (далее — Застройщик) и Заявителем был заключен Договор управления МКД, после чего и по настоящее время Заявитель осуществляет управление данным МКД и обслуживание общего имущества собственников помещений.

15.03.2024 посредством электронного сервиса «Портал «Государственные и муниципальные услуги (функции) в Санкт-Петербурге» в ГЖИ Санкт-Петербурга было направлено заявление о внесении изменений в Реестр лицензий — Санкт-Петербурга, в части внесения сведений о МКД, в раздел Реестра содержания сведений о многоквартирных домах, деятельность по управлению которыми осуществляет Заявитель (Номер электронного заявления: 58907210), в связи с заключением Договора управления с Застройщиком.

С 28.03.2024 по 25.04.2024 по инициативе Заявителя было проведено внеочередное общее собрание собственников помещений в МКД, участие в котором приняли собственники помещений, обладающие голосами (общей площадью) в количестве 34 425,58 голосов (кв.м.), что составило 81,81 % от общего количества голосов (площади жилых и нежилых помещений) всех собственников помещений в МКД.

По результатам проведенного общего собрания, оформленного Протоколом № 1 от 02.05.2024, собственниками помещений многоквартирного дома были приняты решения, в том числе:

- о выборе способа управления многоквартирным домом – управление управляющей

организацией;

- о выборе Заявителя в качестве управляющей организацией для оказания услуг по управлению многоквартирным домом;

- об утверждении Договора управления многоквартирным домом;

- заключены договоры управления многоквартирным домом между собственниками, в количестве более 50% от общего количества всех собственников помещений многоквартирного дома и управляющей организацией.

02.05.2024 Заявитель во исполнение требований части 1.1 статьи 46 ЖК РФ,

передало подлинники Протокола № 1 от 02.05.2024 года внеочередного общего собрания собственников помещений МКД, а также подлинники решений собственников помещений принявших участие в проведенном общем собрании, со всеми его неотъемлемыми приложениями в ГЖИ Санкт-Петербурга для хранения в течении трех лет.

В соответствии с частью 3 статьи 198 ЖК РФ решение о внесении изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации осуществляется органом государственного жилищного надзора по результатам рассмотрения полученных от лицензиата сведений о заключении договора управления МКД, направление которых предусмотрено частью 2 статьей 198 ЖК Российской Федерации.

Согласно пункту 4 статьи 198 ЖК РФ при выполнении требований о размещении сведений о многоквартирных домах, деятельность по управлению которыми осуществляет лицензиат, в системе и внесении органом государственного жилищного надзора изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации в связи с заключением договора управления многоквартирным домом лицензиат имеет право осуществлять деятельность по управлению таким домом с даты, определяемой в соответствии с частью 7 статьи 162 ЖК РФ, за исключением случая, указанного в части 7 настоящей статьи.

В силу части 7 ст. 162 ЖК РФ управляющая организация обязана приступить к исполнению договора управления многоквартирным домом **с даты внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации** в связи с заключением договора управления таким домом.

Комиссией установлено, что на момент рассмотрения заявок на участие в конкурсе (14.05.2024) в реестре лицензий на официальном сайте Государственной информационной системы Жилищно-коммунального хозяйства (ГИС ЖКХ) МКД не числился ни в одной лицензии управляющих организаций в Санкт-Петербурге. В управлении Заявителя согласно реестру лицензий МКД также не находился.

Согласно Распоряжению ГЖИ Санкт-Петербурга от 28.03.2024 № 2175-рл рассмотрение заявления Заявителя приостановлено ГЖИ до 14.05.2024 в связи с несоответствием уведомления и документов установленному порядку. 14.05.2024 решения о включении МКД в реестр лицензий Заявителя, ГЖИ Санкт-Петербурга принято не было.

Согласно полученной информации от ГЖИ Санкт-Петербурга в соответствии с пунктом 14 Приказа Минстроя России от 25.12.2015 №938/пр «Об утверждении Порядка и сроков внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации» сведения о многоквартирном доме по адресу: Санкт-Петербург, улица Маршала Захарова, дом 10, строение 1, на основании распоряжения Инспекции от 21.05.2024 № 3047-рл **вносятся с 01.06.2024** в раздел Реестра лицензий, содержащий перечень адресов многоквартирных домов, деятельность по управлению которыми осуществляет лицензиат ООО «ГЕРОЕВ».

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.

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 «Героев» необоснованной.
2. Выдать Организатору торгов — Администрации Красносельского района Санкт-Петербурга обязательное для исполнения предписание.