

РЕШЕНИЕ,

принятое по результатам рассмотрения жалобы

ООО «Управляющая компания «Наш дом»

08.09.2015

Санкт-Петербург

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

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

В присутствии представителя ООО «Управляющая компания «Наш дом» (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 «Управляющая компания «Наш дом» (вх. от 02.09.2015 №19129) на действия Организатора торгов (конкурсной комиссии) – Администрации Приморского района Санкт-Петербурга при организации и проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации на право заключения договора управления многоквартирными домами, расположенных по адресу: Санкт-Петербург, Юнтоловский проспект, дом 53, корпус 3, литера А, Юнтоловский проспект, дом 53, корпус 4 (извещение размещено на сайте <http://torgi.gov.ru>, №240715/3170144/02, лот №1, далее – конкурс) документы и сведения по торгам, представленные сторонами, заслушав их пояснения

УСТАНОВИЛА:

Извещение №240715/3170144/01 опубликовано на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов <http://torgi.gov.ru> (далее – сайт торгов) 31.07.2015

Предметом конкурса является право заключения договора управления многоквартирными домами.

Заявитель обжалует действие Организатора торгов, выразившееся в неправомерном принятии решения о проведении конкурса, в связи с тем, что собственниками помещений было принято решение о выборе управляющей

компании, в отсутствии в извещении обязательных к указанию сведений, в указании неверного адреса одного из домов в извещении, а также в отличии сведений об общей площади жилых помещений, указанных в извещении и в разрешениях на ввод объекта в эксплуатацию.

Организатор торгов против доводов жалобы возражал, указав на то, что проводил торги в соответствии с нормами действующего законодательства, ссылаясь на постановление Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом».

В ходе изучения и анализа Комиссией материалов данного конкурса, пояснений сторон, а так же норм законодательства, были установлены следующие обстоятельства.

[Частью 13 статьи 161](#) Жилищного Кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) установлено, что 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. В течение десяти дней со дня проведения открытого конкурса орган местного самоуправления уведомляет всех лиц, принявших 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, о результатах открытого конкурса и об условиях договора управления данным домом. Указанные лица обязаны заключить договор управления данным домом с управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса. Если в течение двух месяцев со дня проведения открытого конкурса собственники не заключили договор управления с управляющей организацией, такой договор считается заключенным на условиях, определенных открытым конкурсом.

Согласно [части 14 статьи 161](#) ЖК РФ до заключения договора управления многоквартирным домом между лицом, указанным в [пункте 6 части 2 статьи 153](#) настоящего Кодекса, и управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса, управление многоквартирным домом осуществляется управляющей организацией, с которой застройщиком должен быть заключен договор управления многоквартирным домом не позднее чем через пять дней со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома

В силу [пункта 6 части 2 статьи 153](#) ЖК РФ 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.

Из содержания вышеуказанных норм права усматривается, что лица,

поименованные в [пункте 6 части 2 статьи 153](#) ЖК РФ, исполняют свою обязанность по оплате жилых помещений и коммунальных услуг через организацию, управляющую многоквартирным домом на основании [части 13](#) или [части 14 статьи 161](#) ЖК РФ.

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.

[Абзацем 1 пункта 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.

Из анализа положений [статей 44, 45, 47 и 48](#), а также [частей 2 и 3 статьи 161](#), [статей 162 и 164](#) ЖК РФ следует, что правом на принятие решения по выбору способа управления многоквартирным домом и его реализацию наделены только собственники помещений в многоквартирном доме. В свою очередь в силу [статьи 18](#) ЖК РФ и [статьи 219](#) ГК РФ, а также [статей 4 и 23](#) Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», право собственности на помещения в многоквартирном доме возникает с момента государственной регистрации такого права.

ООО «Эксплуатация ГС-СПб» представлены Протоколы общего собрания владельцев помещений в многоквартирном доме по вышеуказанным адресам от 13.08.2015 и 22.07.2015. На заседание комиссии не представлено доказательств того, что право на собственность помещений было зарегистрировано в установленном законом порядке и общее собрание проведено среди лиц, обладающими свидетельством о регистрации права собственности. Заявитель указывает на то, что отсутствие права собственности не может препятствовать участнику долевого строительства в реализации права выбора способа управления многоквартирным домом.

Поскольку лица, принявшие участие в общих собраниях, на момент проведения данных собраний не обладали документами, подтверждающими право собственности на эти жилые помещения, то решение участников собраний о выборе ими способа управления, оформленное вышеуказанными спорными протоколами, нельзя признать правомерным решением собственников помещений указанных многоквартирных жилых домов по смыслу, придаваемому ему положениями [статьи 161](#) ЖК РФ.

Таким образом, в связи с тем, что доказательств способа реализации управления спорными многоквартирными жилыми домами в установленном законом порядке на момент проведения конкурса по выбору управляющей организации не предоставлено, то у Организатора торгов отсутствовали правовые основания для отмены конкурса на право заключения договора управления многоквартирными домами по адресам: Санкт-Петербург, Юнтоловский проспект, дом 53, корпус 3, литера А, Юнтоловский проспект, дом 53, корпус 4.

Заявитель указывает на то, что в нарушение пункта 38 Правил Организатором торгов в извещении не указаны: год постройки; площадь нежилых помещений; площадь помещений общего пользования; серия и тип постройки; перечень коммунальных услуг.

В извещении о проведении конкурса указано, что подробное описание предмета конкурса, условий договора и процедур конкурса содержится в конкурсной документации, которая представляется заинтересованным лицам бесплатно по письменному запросу в следующем порядке: комплект конкурсной документации предоставляется в течение 2-х дней со дня получения соответствующего запроса по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Савушкина, д. 83. или по телефону: 301-40-64, или по эл.почте: av.porova@guzhaprим.gov.spb.ru, по рабочим дням с 10.00 до 17.00 часов при предоставлении доверенности на право получения комплекта конкурсной документации со дня опубликования в официальном печатном издании

или размещения на официальном сайте по адресу: www.torgi.gov.ru настоящего извещения.

В приложении № 1 к тому 3 конкурсной документации представлены акты состояния общего имущества собственников помещений, в которых указаны год постройки; площадь нежилых помещений; площадь помещений общего пользования; серия и тип постройки.

Приложениями №2 и №1.2 к тому 3 конкурсной документации установлены перечни обязательных и дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах, в которых указан перечень коммунальных услуг.

Таким образом довод Заявителя об отсутствии в извещении обязательных к указанию сведений не находит своего подтверждения.

Установлено, что в извещении о проведении рассматриваемого конкурса и в конкурсной документации по лоту №1 указаны адреса, в отношении которого проводится конкурс:

Санкт-Петербург, Юнтоловский проспект, дом 53, корпус 3, литера А;

Санкт-Петербург, Юнтоловский проспект, дом 53, корпус 4;

Организатором торгов представлено разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № 78-5415.3в-2014, в соответствии с которым адрес местонахождения одного из домов является Санкт-Петербург, Юнтоловский проспект, дом 53, корпус 4. Заявитель указывает, что данный адрес указанный в извещении Организатором торгов неверный, и в соответствии с техническим паспортом МКД адресом местонахождения спорного дома является Санкт-Петербург, Юнтоловский проспект, дом 53, корпус 4, литер А. Технический паспорт МКД Заявителем не представлен.

На сайте службы государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга (<http://www.expertiza.spb.ru>) Комиссией Санкт-Петербургского УФАС был сделан запрос по реестру выданных разрешений на ввод объектов в эксплуатацию и установлено, что согласно разрешению на ввод объекта в эксплуатацию № 78-5415.3в-2014 милицейским адресом является Санкт-Петербург, Санкт-Петербург, Юнтоловский проспект, дом 53, корпус 4.

Таким образом, довод Заявителя относительно неверного адрес одного из домов, входящих в состава лота о проведении оспариваемого конкурса, не обоснован.

Заявитель указывает на отличие сведений об общей площади жилых помещений, указанных в извещении и в разрешениях на ввод объекта в эксплуатацию.

По адресу Юнтоловский проспект, дом 53, корпус 3, литера А: в извещении указана общая площадь жилых помещений – 15079,50 м, в разрешении на ввод объекта в эксплуатацию №78-5415в-2014 – 15023,30 м.

По адресу Юнтоловский проспект, дом 53, корпус 4: в извещении указана общая площадь жилых помещений – 15913,10 м, в разрешении на ввод объекта в эксплуатацию №78-5215.3в-2014 – 15856,90 м.

Организатор торгов пояснил, что в извещении, **общая площадь жилых помещений (квартир)** указана в соответствии с площадью, указанной в разрешении на ввод объекта в эксплуатацию. В извещении, в таблице «размер платы за содержание и ремонт жилых помещений» указана **общая площадь жилых помещений** исходя из совокупности общей площади жилых помещений и площади встроенно-пристроенных помещений, так как в дальнейшем эта площадь будет использоваться в долевом участии в расходах по управлению в многоквартирном доме, содержанию и текущему ремонту общего имущества в доме.

Согласно подпункту 4(1) пункта 41 Правил конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, включает в себя: перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса (далее - дополнительные работы и услуги), включая требования к объемам, качеству и периодичности каждой дополнительной работы и услуги. Указанный перечень 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 августа 2006 г. N 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.

В конкурсной документации Организатором торгов в качестве дополнительных работ и услуг установлены следующие виды работ:

1. Установка вазонов;
2. Установка пандусов.

Заявитель указывает на то, что вышеуказанные дома оборудованы пандусами, а также подъемниками в полном объеме. Данный факт Заявитель подтверждает материалами фотофиксации.

Организатор торгов против данного довода возражал, указав на то, что при визуальном обследовании объектов было установлено, что в домах необходима

установка откидных пандусов (аппарелей) на внутренних лестничных маршах на уровне первого этажа с целью обеспечения доступа инвалидов и маломобильных групп населения в дамах. Организатор торгов также представил материалы фотофиксации, куда должны быть установлены пандусы (аппарели) в соответствии с дополнительными работами и услугами.

Доказательств нарушения прав и законных интересов Заявителя по всем доводам жалобы не представлено, Комиссией не установлено.

Таким образом, у Организатора торгов (конкурсной комиссии) нарушений в порядке проведения и организации торгов открытого конкурса по отбору управляющей организации на право заключения договора управления многоквартирными домами не выявлено.

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 «Управляющая компания «Наш дом» необоснованной.