

РЕШЕНИЕ,

принятое по результатам рассмотрения жалобы

физического лица

16.06.2015

Санкт-Петербург

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Санкт-Петербургу (далее – Комиссия Санкт-Петербургского УФАС России) по рассмотрению жалобы физического лица

В присутствии физического лица (далее – Заявитель);

В присутствии представителей Администрации Кировского 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 Заявителя (вх. №12149 от 04.06.2015) на действия Организатора торгов – Администрацию Кировского района Санкт-Петербурга при организации и проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации на право заключения договора по управлению многоквартирным домом, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, пр. Стачек, д.148, литера А (извещение размещено на сайте <http://torgi.gov.ru>, № 160415/3214905/03, лот №4, далее – конкурс) документы и сведения по торгам, представленные сторонами, заслушав их пояснения

УСТАНОВИЛА:

Извещение №160415/3214905/03 опубликовано на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов <http://torgi.gov.ru> (далее – сайт торгов) 16.04.2015.

Предметом конкурса является право заключения договора управления многоквартирным домом.

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.

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.

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.

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).

Как установлено материалами жалобы, 21.05.2015 собственники приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, что подтверждается протоколом №2 внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (далее – Протокол) по адресу: Санкт-Петербург, пр. Стачек, д. 148, литера А (лот№4).

На основании представленной Заявителем копии Протокола, установлено, что собственники помещений данного дома приняли решения о способе управления домом - управление управляющей организацией, в качестве которой было выбрано ООО «Петродворцовый РЭС ТСВ». Заявитель также представил договор управления многоквартирным домом №С-148/ЖА от 01.06.2015, заключенный между ООО «Петродворцовый РЭС ТСВ» и собственниками помещений. Исходя из вышеизложенного, до дня проведения конкурса, собственники не только выбрали способ управления многоквартирными домами, но так же и реализовали принятое решение о выборе способа управления многоквартирными домами путем заключения соответствующего договора управления многоквартирным домом с Заявителем.

25.05.2015 в адрес Организатора торгов было отправлено уведомление о том, что на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме по указанному выше лоту было принято решение о выборе управляющей организации - ООО «Петродворцовый РЭС ТСВ» с приложением копии Протокола.

Таким образом, собственники многоквартирного дома, не оспорившие решение общего собрания от 21.05.2015, пользующиеся предоставляемыми управляющей организацией услугами и оплачивающие эти услуги, фактически реализовали способ управления домом.

С учетом положений ЖК Российской Федерации и Правил основной целью проведения конкурса по выбору управляющей организации является соблюдение прав собственников жилых помещений на благоприятные и безопасные условия проживания граждан.

Приведенные нормы действующего жилищного законодательства закрепляют приоритет волеизъявления собственника при решении вопроса о выборе способа управления. Обязанность органов местного самоуправления отобрать управляющую организацию играет компенсаторную роль в случае, когда собственники не имеют намерений самостоятельно определить порядок управления. При этом для отказа от проведения конкурса достаточно любого из предусмотренных законодательством проявлений инициативы со стороны собственников.

Таким образом, поскольку собственники помещений спорных домов самостоятельно выбрали способ управления домом, то у Организатора торгов отсутствовали правовые основания для проведения конкурса по отбору управляющей компании для управления многоквартирными домами.

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 физического лица обоснованной.
2. Признать в действиях Конкурсной комиссии, Организатора торгов - Администрации Кировского района Санкт-Петербурга 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».
3. В связи с тем, что на момент рассмотрения жалобы между победителем торгов - ООО «Жилкомсервис №3 Кировского района» и Организатором торгов заключен договор управления многоквартирным домом (договор №434/15 от 04.06.2015) предписание по жалобе физического лица не выдавать.