

РЕШЕНИЕ,

принятое по результатам рассмотрения жалобы ООО «УК Лидер Север»

Резолютивная часть решения оглашена «02» июня 2022

В полном объеме решение изготовлено «07» июня 2022 Санкт-Петербург

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

заместителя руководителя Санкт-Петербургского УФАС России, председателя Комиссии;

главного специалиста-эксперта отдела контроля торгов органов власти, члена Комиссии;

старшего государственного инспектора отдела контроля торгов органов власти, члена Комиссии;

В присутствии представителей Администрации Приморского района Санкт-Петербурга (далее – Организатор торгов);

В отсутствие представителя ООО «УК Лидер Север» (далее – Заявитель), надлежащим образом уведомленного о дате, времени и месте заседания комиссии.

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 «УК Лидер Север» (вх. №13927/22 от 25.05.2022) на действия Организатора торгов – Администрация Приморского 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>, №180422/3170144/02) документы и сведения по торгам, представленные сторонами,

УСТАНОВИЛА:

Извещение №180422/3170144/02 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 многоквартирными домами по адресу: Санкт-Петербург, муниципальный округ Озеро Долгое, Полевая Сабировская улица, дом 45, корпус 1, строение 1.

В жалобе Заявитель указывает, что Организатор торгов нарушил требования действующего законодательства при проведении конкурса на право заключения договора управления многоквартирным домом.

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

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 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.

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".

25.05.2022 Заявитель направил в адрес Организатора торгов уведомление №2252 от 24.05.2022 о выборе собственниками способа управления и выборе в качестве управляющей организации ООО «УК Лидер Север» на основании проведения внеочередного общего собрания собственников помещений в МКД по адресу: Санкт-Петербург муниципальный округ Озеро Долгое, Полевая Сабировская улица, дом 45, корпус 1, строение 1. (Протокол №1 от 28.04.2022).

В связи с тем, что на момент проведения конкурса (27.05.2022) вышеуказанный адрес не был включен в реестр лицензий, то у Организатора торгов отсутствовали правовые основания для отмены конкурса на основании заявления ООО «УК Лидер Север».

31.05.2022 ГЖИ Санкт-Петербурга было выдано Распоряжение №1770-рл о внесении сведений о многоквартирном доме по адресу: Санкт-Петербург муниципальный округ Озеро Долгое, Полевая Сабировская улица, дом 45, корпус 1, строение 1 раздел реестра лицензий, содержащий перечень адресов многоквартирных домов, деятельности по управлению которыми осуществляет - ООО «УК Лидер Север» с 01.06.2022 на основании представленного протокола №1 от 28.04.2022 общего собрания собственников помещений в МКД и договора управления МКД, условия которого утверждены решением общего собрания собственников помещений.

Вместе с тем, на момент рассмотрения жалобы Заявителя, ООО «УК Лидер Север» было включено в реестр лицензий на основании решения собственников помещений, таким образом у Организатора торгов отсутствуют правовые основания для проведения конкурса по вышеуказанному адресу.

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 «УК Лидер Север» необоснованной.
2. Выдать предписание об устранении допущенных нарушений.