

## РЕШЕНИЕ,

принятое по результатам рассмотрения жалобы

ООО «Управляющая компания «Норма-Дом»

28.08.2015

Санкт-Петербург

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

В присутствии представителя ООО «Управляющая компания «Норма-Дом» (далее – Заявитель)

В присутствии представителя Санкт-Петербургское государственное казенное учреждение «Жилищное агентство Калининского района Санкт-Петербурга» (далее – Организатор торгов, Конкурсная комиссия)

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 «Норма-Дом» (вх. от 21.08.2015 №18313) на действия Организатора торгов (конкурсной комиссии) – Санкт-Петербургское государственное казенное учреждение «Жилищное агентство Калининского района Санкт-Петербурга» при организации и проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации на право заключения договора по управлению многоквартирными домами, расположенных по адресам: Санкт-Петербург, Кушелевская дорога, д. 3, корп. 1, литера А; Кушелевская дорога, д. 3, корп. 2, литера А; Кушелевская дорога, д. 3, корп. 3, литера А; Кушелевская дорога, д. 3, корп. 4, литера А (извещение размещено на сайте <http://torgi.gov.ru>, № 250515/2801855/01, лот №1, далее – конкурс) документы и сведения по торгам, представленные сторонами, заслушав их пояснения

### УСТАНОВИЛА:

Извещение №250515/2801855/01 опубликовано на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов <http://torgi.gov.ru> (далее – сайт торгов) 25.05.2015.

Предметом конкурса является право заключения договора управления многоквартирными домами.

Заявитель обжалует действия Организатора торгов, Конкурсной комиссии в части неправомерного отказа от проведении конкурса по лоту №1.

Организатор торгов против доводов жалобы возражал, указав на то, что конкурс

проводился в полном соответствии с требованиями Правил.

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.

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.

Между тем [решением](#) Верховного Суда Российской Федерации от 10.08.2009 № ГКПИ09-830 [абзац 1 пункта 39](#) Правил признан недействующим в части, позволяющей не проводить конкурс по отбору управляющей организации в случае, если до дня его проведения собственники помещений в многоквартирном доме выбрали способ управления этим домом, но не реализовали принятое решение о выборе способа управления многоквартирным домом.

Согласно Протоколу №1 от 13.08.2015 общего собрания титульных владельцев (собственников/будущих собственников) помещений в многоквартирном доме по адресу: Санкт-Петербург, Кушелевская дорога, д. 3, корп. 1, литера А, Кушелевская дорога, д. 3, корп. 2, литера А, Протоколу №1 от 03.08.2015 общего собрания титульных владельцев (собственников/будущих собственников) помещений в многоквартирном доме по адресу: Санкт-Петербург, Кушелевская дорога, д. 3, корп. 3, литера А и Протоколу №1 от 20.07.2015 общего собрания титульных владельцев (собственников/будущих собственников) помещений в многоквартирном доме по адресу: Санкт-Петербург, Кушелевская дорога, д. 3, корп. 4, литера А собственники/будущие собственники приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом - управление управляющей организацией. В качестве управляющей Организации выбрана ООО «Управляющая компания «Эталон Сервис».

Согласно [части 1 статьи 161](#) ЖК РФ 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.

Организатором торгов не представлены необходимые договоры управления, подтверждающие реализацию собственниками права выбора способа управления (Протоколы общего собрания собственников/будущих собственников помещений многоквартирного дома в силу вышеуказанных норм, не являются достаточным доказательством данного обстоятельства).

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.

Организатором торгов представлены Протоколы общего собрания титульных владельцев (собственников/будущих собственников) помещений в многоквартирном доме. На заседание комиссии Организатором торгов 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. Более того, в Протоколах общего собрания указано - **общее собрание титульных владельцев (собственников/будущих собственников) помещений в многоквартирном доме**. Исходя из вышеизложенного, лица, принявшие участие в общих собраниях на момент их проведения не обладали документами, подтверждающими право собственности на эти жилые помещения. Следовательно, решение участников собраний о выборе ими способа управления нельзя признать правомерным решением собственников помещений указанных

многоквартирных жилых домов по смыслу, придаваемому ему положениями статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации.

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, Кушелевская дорога, д. 3, корп. 1, литера А; Кушелевская дорога, д. 3, корп. 2, литера А; Кушелевская дорога, д. 3, корп. 3, литера А; Кушелевская дорога, д. 3, корп. 4, литера А.

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 «Норма-Дом» обоснованной.
2. Признать в действиях Организатора торгов - Санкт-Петербургское государственное казенное учреждение «Жилищное агентство Калининского 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. С учётом установления нарушений порядка организации и проведения торгов, выдать Санкт-Петербургскому государственному казенному учреждению «Жилищное агентство Калининского района Санкт-Петербурга» предписание об отмене «Извещения об отмене открытого конкурса по отбору управляющей организации на право заключения договоров управления многоквартирными домами» от 18.08.2015 и дальнейшем проведении конкурса в соответствии с нормами действующего законодательства (извещение размещено на сайте <http://torgi.gov.ru>, № 250515/2801855/01, лот №1).

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1. Организатору торгов (Конкурсной комиссии) **в срок до 17 сентября 2015 года** отменить «Извещения об отмене открытого конкурса по отбору управляющей организации на право заключения договоров управления многоквартирными домами» от 18.08.2015.
2. Уведомить участников о дальнейшем проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации на право заключения договора по управлению многоквартирными домами (извещение размещено на сайте <http://torgi.gov.ru>, № 250515/2801855/01, лот №1) при этом, срок с даты уведомления до даты окончания срока приема заявок должен составлять не менее 10 дней. В указанном уведомлении отразить информацию: о продлении

срока приема заявок; о дате, времени и месте рассмотрения заявок; о дате, времени и месте проведения конкурса; о необходимости или отсутствии необходимости повторного внесения задатка (с указанием реквизитов и сроков внесения); иную необходимую для надлежащего проведения торгов информацию.

3. Представить доказательства исполнения настоящего Предписания в антимонопольный орган не позднее пяти дней со дня его исполнения.