

## РЕШЕНИЕ,

принятое по результатам рассмотрения жалобы

ООО «Элис-Хоум»

23.07.2015

Санкт-Петербург

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Санкт-Петербургу (далее – Комиссия Санкт-Петербургского УФАС России) по рассмотрению жалобы ООО «Элис-Хоум»

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

В присутствии представителей ООО «Элис-Хоум» (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 ООО «Элис-Хоум» (вх. от 13.07.2015 №15064), на действия Организатора торгов – Администрацию Московского района Санкт-Петербурга при организации и проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации на право заключения договора управления многоквартирным домом, по адресу: Санкт-Петербург, ул. Типанова, д. 27/39 (извещение размещено на сайте <http://torgi.gov.ru>, №040615/3468631/01, лот №1) документы и сведения по торгам, представленные сторонами, заслушав их пояснения

### УСТАНОВИЛА:

Извещение №040615/3468631/01 опубликовано на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов <http://torgi.gov.ru> (далее – сайт торгов) 04.06.2015.

Предметом конкурса является право заключения договора управления многоквартирным домом.

Заявки на участие в конкурсе принимаются с 05.06.2015 по 06.07.2015.

Дата и место проведения конкурса: 14.07.2015 в 14:00.

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 также норм законодательства, были установлены следующие обстоятельства.

Согласно [ч. 4 ст. 200](#) Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) в течение 15 дней со дня получения уведомления от органа государственного жилищного надзора о прекращении действия лицензии, о ее аннулировании орган местного самоуправления созывает общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме для решения вопроса о выборе способа управления таким домом.

В соответствии с [ч. 5 ст. 200](#) ЖК РФ в случае, если решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, проведенного в соответствии с требованиями [ч. 4 ст. 200](#) ЖК РФ, о выборе способа управления таким домом не принято и (или) не реализовано либо общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, проведение которого орган местного самоуправления обязан инициировать в соответствии с [ч. 4 ст. 200](#) ЖК РФ, не проведено или не имело кворума, орган местного самоуправления в течение трех дней со дня проведения данного общего собрания или по истечении указанного в [ч. 4 ст. 200](#) ЖК РФ срока обязан объявить о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации и провести этот конкурс в порядке, установленном Правительством РФ, в соответствии с [ч. 4 ст. 161](#) ЖК РФ в течение одного месяца со дня объявления о проведении этого конкурса.

В связи с тем, что общее собрание собственников помещений по вышеуказанному многоквартирному дому о выборе способа управления не имело кворума, что подтверждается актом №б/н от 15.05.2015, то во исполнение требований указанных в ст. 161 и 200 ЖК РФ, Организатором торгов организовано проведение открытого конкурса на управление многоквартирным домом.

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.

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.

Многоквартирный дом может управляться только одной управляющей организацией (часть 9 статья 161 ЖК Российской Федерации).

Как установлено материалами жалобы, 20.05.2015 собственники приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, что подтверждается протоколом №1 общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по адресу Санкт-Петербург, ул. Типанова, д. 27/39 (далее – Протокол).

На основании представленной Заявителем копии Протокола, установлено, что собственники помещений данного домов приняли решения о способе управления домом - управление управляющей организацией. Заявитель в своей жалобе указывает, что на 13.07.2015 заключены договоры с 40% собственниками помещений.

24.06.2015 в адрес Организатора торгов было отправлено уведомление №017 от 24.06.2015 о том, что на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме по указанному выше лоту было принято решение о выборе управляющей организации с приложением копии Протокола, без приложений доказательств реализации права (заключенные договоры управления многоквартирным домом, предусмотренные статьей 162 ЖК Российской Федерации).

С момента получения от Заявителя уведомления о принятии решения о выборе управляющей организации до момента рассмотрения жалобы по существу Организатору торгов доказательств реализации данного права представлены не были. Таким образом, у Организатора торгов отсутствовали правовые основания для отмены конкурса по отбору управляющей организации на право заключения договора управления многоквартирным домом, по адресу: Санкт-Петербург, ул. Типанова, д. 27/39.

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 «Элис-Хоум» необоснованной.