

РЕШЕНИЕ,

принятое по результатам рассмотрения жалобы ООО «УК «ПРОК»

Резолютивная часть решения оглашена «26» апреля 2021

В полном объеме решение изготовлено «29» апреля 2021 Санкт-Петербург

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

В присутствии представителя Администрации Выборгского района Санкт-Петербурга (далее – Организатор торгов)

В присутствии представителя ООО «УК «ПРОК» (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 «УК «ПРОК» (вх. от 06.04.2021 №11303/21) на действия Организатора торгов – Администрацию Выборгского района Санкт-Петербурга при организации и проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации на право заключения договора управления многоквартирным домом (извещение размещено на сайте <http://torgi.gov.ru>, №160221/3187345/01), документы и сведения по торгам, представленные сторонами,

УСТАНОВИЛА:

Извещение № 160221/3187345/01 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 многоквартирным домом по адресу: Санкт-Петербург, поселок Парголово, Заречная улица, дом 17, строение 1.

Дата и время подачи заявок: 17 февраля 2021 г. - 23 марта 2021 г. с 10:00 ч. до 13.00.

Дата и время вскрытия конвертов с заявками: 23 марта 2021 г. 11:00.

Дата проведения конкурса: 01 апреля 2021.

В жалобе Заявитель указывает, что Организатор торгов неправомерно провел процедуру конкурса в связи с избранным способом управления МКД.

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 жалобе Заявитель указывает, что Организатор торгов в нарушение пункта 39 Правил провел процедуру торгов.

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".

24.03.2021 от Заявителя в адрес Организатора торгов направлено уведомление об итогах проведении общего собрания собственников помещений в МКД по выбору способа управления и управляющей организации, на котором по итогам голосования управляющей организацией была выбрана ООО «УК «Прок», что подтверждается протоколом №1 от 19.03.2021 общего собрания собственников помещений МКД.

В соответствии с частью 3 статьи 198 ЖК Российской Федерации решение о внесении изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации осуществляется органом государственного жилищного надзора по результатам рассмотрения полученных от лицензиата сведений о заключении договора управления МКД, направление которых предусмотрено частью 2 статьей 198 ЖК Российской Федерации.

24.03.2021 в ГЖИ Санкт-Петербурга от Заявителя поступило заявление о внесении изменений в Реестр на основании решения собственников.

06.04.2021 по результатам рассмотрения заявления Заявителя ГЖИ Санкт-Петербурга было принято решение о приостановлении его рассмотрения, в связи с тем что решение общего собрания собственников помещений в МКД, оформленные протоколом от 19.03.2021 №1, имеют признаки ничтожности по основаниям, установленным пунктом 2 статьи 181.5 Гражданского кодекса Российской Федерации.

08.04.2021 Заявитель повторно направил заявление в ГЖИ Санкт-Петербурга о внесении изменений в Реестр в связи с заключением договора управления МКД, по решению общего собрания, оформленному протоколом от 19.03.2021 №1.

21.04.2021 по результатам рассмотрения заявления и документов

Заявителя ГЖИ Санкт-Петербурга было принято решение об отказе во внесении изменений в Реестр, в связи с тем, что решение общего собрания собственников помещений в МКД, оформленные протоколом от 19.03.2021 №1, имею признаки ничтожности по основаниям, установленным пунктом 2 статьи 181.5 Гражданского кодекса Российской Федерации

В связи с тем, что на дату рассмотрения жалобы у Организатора торгов имелась информация о решении ГЖИ Санкт-Петербурга об отказе во внесении изменений в Реестр по заявлению Заявителя, у Организатора торгов не было оснований для отмены конкурса.

Исходя из вышеизложенного, достаточных и достоверных доказательств нарушения Организатором торгов проведения процедуры торгов Заявителем не представлено, Комиссией не установлено. Таким образом, Комиссия приходит к выводу, что Организатор конкурса не нарушил нормы действующего законодательства при проведении процедуры конкурса. Исходя из вышеизложенного, довод Заявителя не находит своего подтверждения.

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 «УК «Прок» необоснованной.