

РЕШЕНИЕ,

принятое по результатам рассмотрения жалобы

ООО «КомТехСервис»

Резолютивная часть решения оглашена «19» апреля 2021

В полном объеме решение изготовлено «22» апреля 2021 Санкт-Петербург

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

В присутствии представителя СПб ГКУ «Жилищное агентство Красносельского района Санкт-Петербурга (далее – Организатор торгов, Конкурсная комиссия);

В отсутствие представителей ООО «КомТехСервис» (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 «КомТехСервис» (вх. №10459/21 от 30.03.2021) на действия Организатора торгов – СПб ГКУ «Жилищное агентство Красносельского района Санкт-Петербурга» при организации и проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации на право заключения договора на управление многоквартирным домом по адресам (извещение размещено на сайте <http://torgi.gov.ru>, №221220/41701100/01) документы и сведения по торгам, представленные сторонами,

УСТАНОВИЛА:

Извещение № 221220/41701100/01 опубликовано на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов <http://torgi.gov.ru> (далее – сайт торгов).

Дата и время публикации извещения: 22.12.2020

Дата окончания приема заявок: 26.01.2021

Дата подведения итогов: 03.02.2021

Предметом конкурса является: право заключения договоров управления многоквартирными домами, встроенно-пристроенными помещениями, встроенно-пристроенными гаражами, расположенными по адресам : Санкт-Петербург, муниципальный округ Южно-Приморский, проспект Патриотов, дом 34, строение 1, Санкт-Петербург, муниципальный округ Южно-Приморский, проспект Героев, дом 35, строение 1.

Заявитель обжалует действия Организатора торгов в части неправомерного отказа от проведения конкурса.

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

Согласно доводу Заявителя, Организатор торгов неправомерно отменил конкурс на основании решения собственников помещений в указанном МКД.

В силу части 2 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) 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 РФ 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 РФ 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 РФ орган местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации в случаях, указанных в части 13 настоящей статьи и части 5 статьи 200 настоящего Кодекса, а также в случае, если в течение шести месяцев 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 РФ;

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 РФ;

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 и 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".

Организатор торгов на заседании комиссии пояснил, что 25.01.2021 поступило уведомление от ООО «Приморский город» №07-67-40/21-0-0 о выборе и реализации собственниками вышеуказанных многоквартирных домов способа управления — управление управляющей организацией — ООО «Приморский город» и заключении с указанной компанией договоров управления многоквартирными домами от 11.12.2020.

02.02.2021 Организатором торгов, в связи с принятием и реализацией собственниками многоквартирных домов по адресам: Санкт-Петербург, пр. Патриотов, д. 34, стр. 1 и Санкт-Петербург, пр. Героев, д. 35, стр. 1 права выбора способа управления – управляющая организация ООО «Приморский город» и заключении договоров управления данными многоквартирными домами, на основании пункта 39 Правил проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 №75 (предусмотрено: в случае если до дня проведения конкурса собственники помещений в многоквартирном доме выбрали способ управления многоквартирным домом и реализовали решение о выборе способа управления этим домом, конкурс не проводится), конкурс был отменен. Извещение об отказе от проведения конкурса размещено на официальном сайте torgi.gov.ru 02.02.2020.

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.

Исходящим письмом № ОБ-3978-1/21-0-1 от 10.03.2021 Государственной жилищной инспекцией Санкт-Петербурга (далее – ГЖИ), администрация Красносельского района Санкт-Петербурга была уведомлена об отказе лицензиату ООО «Приморский город» во включении многоквартирного дома по адресу: Санкт-Петербург, пр. Патриотов, д. 34, стр. 1 в реестр лицензий данной управляющей организации. Кроме того, в указанном письме ГЖИ указало о проведении конкурса по вышеуказанным адресам.

В связи с тем, что на дату рассмотрения жалобы информация о решении ГЖИ Санкт-Петербурга о внесении (отказе во внесении) изменений в Реестр по заявлению ООО «Приморский город» отсутствует, таким образом у Организатора торгов не было оснований для отмены конкурса.

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 «КомТехСервис» обоснованной.
2. Признать в действиях Организатора торгов - СПб ГКУ «Жилищное агентство Красносельского района Санкт-Петербурга нарушение пункта 39 Правил.
3. Выдать предписание об устранении допущенных нарушений.