РЕШЕНИЕ

по жалобе ООО Управляющая компания «Маяк»

18.10.2021г.
г.Самара

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Самарской области по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), в составе: заместителя руководителя Самарского УФАС России ...., начальника отдела контроля финансовых рынков и природных ресурсов Самарского УФАС России ...., специалиста – эксперта отдела контроля финансовых рынков и природных ресурсов .... (далее – Комиссия),

рассмотрев жалобу общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «МАЯК» (далее – Заявитель, ООО УК «Маяк») на действия Администрации Куйбышевского внутригородского района г. о. Самара (далее – Организатор торгов) при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом №7А по ул. Южное шоссе в г. Самаре Лот №3 (Извещение №250821/12981884/01, https://torgi.gov.ru) (далее – Конкурс),

в присутствии представителей от ООО «Маяк» - .... (приказ о вступлении в должность), ... (доверенность), от Администрация Куйбышевского внутригородского района г. о. Самара – .... (доверенность), от ООО УК «Добрый день» - .... (доверенность),

в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

28.09.2021г. в Самарское УФАС России поступила жалоба ООО УК «Маяк» на действия Администрации Куйбышевского внутригородского района г. о. Самара при проведении Конкурса.

Указанная жалоба принята к рассмотрению в порядке, предусмотренном статьей 18.1. Закона о защите конкуренции, о чем уведомлен Заявитель,

Организатор торгов в соответствии с частью 11 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции.

Согласно доводам жалобы, Организатором торгов неправомерно принято решение об отмене проведения конкурса.

Организатором торгов предоставлены документы, запрошенные уведомлением Самарского УФАС России от 01.10.2021 г. № 10017/7.

ООО УК «Добрый день» представлены документы, запрошенные уведомлением Самарского УФАС России от 12.10.2021г. №10336/7

На заседании по рассмотрению жалобы ООО УК «Маяк» было заявлено об истребовании у Государственной жилищной инспекции Самарской области протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме №7А по ул. Южное шоссе в г. Самаре от 10.09.2021г. №10 с приложениями. Комиссией Самарского УФАС России было принято решение об отказе в удовлетворении указанного ходатайства, в связи с отсутствием оснований для его удовлетворения.

Выслушав доводы сторон, изучив материалы жалобы, Комиссия Самарского УФАС России установила следующее.

В соответствии с частью 4 статьи 161 Жилищного кодекса РФ (далее – ЖК РФ) орган местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации в случаях, указанных в части 13 статьи 161 и части 5 статьи 200 ЖК РФ, 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.

Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006г. №75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» утверждены Правила проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (далее – Правила)

Таким образом, Организатор торгов при проведении Конкурса обязан руководствоваться ЖК РФ и Правилами.

25.08.2021г. Администрацией Куйбышевского внутригородского района г. о. Самара на официальном сайте для размещения информации о проведении торгов - https://torgi.gov.ru размещено извещение о проведении Конкурса.

27.09.2021г. Организатором торгов на сайте https://torgi.gov.ru_размещено извещение об отмене Конкурса. Причина отмены пункт 39 Правил согласно которому, 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.

Комиссия Самарского УФАС России, рассмотрев имеющиеся документы и сведения, установила следующее.

24.09.2021г. в адрес Организатора торгов от управляющей компании ООО УК «Добрый день», осуществляющей в настоящее время управление домом №7А по ул. Южное шоссе в г. Самаре, поступило уведомление о том, что собственниками указанного многоквартирного дома определен способ управления и реализовано решение о выборе способа управления этим домом.

В качестве подтверждения указанных обстоятельств ООО УК «Добрый день» были направлены следующие документы:

1. Протокол №1/7А от 10.09.2021г. внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенного по адресу: Самарская область, г.о. Самара, Куйбышевский внутригородской район, город Самара, Южное шоссе, дом №7А, проводимого в форме очно-заочного голосования;

2. Договор №1/7А-ДД от 10.09.2021 г. управления многоквартирном домом;

Кроме того, в материалы жалобы представлен реестр собственников жилых помещений в многоквартирном доме №7А, расположенном по адресу: г. Самара, Южное шоссе.

Из представленных документов следует, что собственниками многоквартирного дома №7А по ул. Южное шоссе в г. Самаре договор управления многоквартирным домом был заключен 10.09.2021.

Из пункта 3 статьи 161 ЖК РФ следует, что 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.

Учитывая вышеизложенное, нормы действующего жилищного законодательства закрепляют приоритет волеизъявления собственника при решении вопроса о выборе способа управления.

Согласно пункту 39 Правил, 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.

Как следует из комплексного толкования норм ЖК РФ и Правил следует, что для отмены проведения конкурса необходимо два условия: решение общего собрания собственников о выборе способа управления и реализация указанного решения.

Пунктом 3 Правил установлено, что конкурс проводится, если 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 Жилищного кодекса 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 Жилищного кодекса Российской Федерации.

При указанных обстоятельствах, заключение договора управления является достаточным фактом, свидетельствующим о реализации решения собственников о выборе способа управления.

Указанная позиция подтверждается судебной практикой: определение Верховного Суда Российской Федерации № 302-КГ17-19413 по делу № А33-1777/2017, определение Верховного Суда РФ от 13.10.2020 N 307-ЭС20-14444 по делу N А56-58207/2019, определение Верховного Суда РФ от 04.10.2018 N 305-КГ18-15577 по делу NА41-20732/2017.

Из пункта 6 статьи 46 ЖК РФ следует, что решение общего собрания собственников жилых помещений, а также принятые в его исполнение документы могут быть признаны недействительными только судом и только по инициативе самих собственников многоквартирных жилых домов.

Комиссией Самарского УФАС России были проанализированы и приняты во

внимание документы и сведения, представленные в материалы жалобы, в том числе информация о количестве собственников помещений МКД, содержащаяся в Реестре собственников помещений МКД расположенного по адресу: г. Самара, Южное шоссе, д. 7А.

Согласно материалам жалобы в настоящий момент решение, принятое на собрании собственников от 10.09.2021г., в установленном законом порядке не обжаловано.

При указанных обстоятельствах, у Организатора торгов отсутствовали основания считать решение общего собрания собственников незаконным.

Таким образом, в связи с тем, что в рассматриваемом случае общим собранием собственников был выбран способ управления многоквартирном домом и реализован путем заключения договора с управляющей компанией, Организатор торгов правомерно отменил проведение Конкурса.

Вместе с тем, у антимонопольного органа отсутствуют полномочия по рассмотрению вопроса о законности принятого общим собранием собственников жилых помещений решения.

Довод заявителя об отсутствии информации о принятии собственниками помещений в многоквартирном доме №7А по ул. Южное шоссе в г. Самаре решения о выборе способа управления на официальном сайте государственной информационной системы жилищного коммунального хозяйства в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (www.dom.gosuslugi.ru), а также на официальном сайте для размещения информации о проведении торгов - https://torgi.gov.ru не свидетельствует о нарушении Организатором торгов порядка проведении торгов, установленного Постановлением Правительства РФ №75.

Вместе с тем, довод Заявителя, связанный с бездействием Администрации Куйбышевского внутригородского района г. о. Самара по непроведению торгов в установленные частью 13 статьи 161 ЖК РФ сроки, не связан с нарушением процедуры торгов и порядка заключения договора, который может быть рассмотрен в порядке статьи 18.1 Закона о защите конкуренции.

На основании вышеизложенного, Комиссия признает доводы Заявителя необоснованными.

Руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия Самарского УФАС России,

РЕШИЛА:

Признать жалобу ООО УК «МАЯК» необоснованной.