

РЕШЕНИЕ,

принятое по результатам рассмотрения жалобы

ООО «УК Ариосто»

Резолютивная часть решения оглашена «15» декабря 2022

В полном объеме решение изготовлено «20» декабря 2022 Санкт-Петербург

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

заместителя руководителя управления, председателя Комиссии;

начальника отдела контроля торгов органов власти, члена Комиссии;

специалиста-эксперта отдела контроля торгов органов власти, члена Комиссии;

В присутствии представителей Администрации Приморского района (далее – Организатор торгов), представителя ООО «УК Ариосто» (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 Ариосто» (вх. №31406/22 от 07.12.2022) на действия Организатора торгов – Администрация Приморского района при организации и проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации на право заключения договора по управлению многоквартирным домом (извещение размещено на сайте <http://torgi.gov.ru>, №22000188480000000003), документы и сведения по торгам, представленные сторонами,

УСТАНОВИЛА:

Извещение №22000188480000000003 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, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Юнтолово,

проспект Авиаконструкторов, дом 54, строение 1.

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 нарушении норм действующего законодательства не принял решение об отказе от проведения конкурса.

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.

Организатор торгов на заседании комиссии пояснил, что застройщиком МКД является ООО «Арсенал-Каменка».

В соответствии с частью 14 статьи 161 ЖК РФ между ООО «Арсенал-Каменка» и ООО «УК Ариосто» был заключен договор управления МКД от 12.09.2022.

04.10.2022 в адрес Организатора торгов от Заявителя поступила информация с приложением копии протокола единственного собственника помещений МКД и договора управления о том, что в отношении МКД на основании протокола единственного собственника помещений МКД выбрана управляющая компания ООО «УК Ариосто» (протокол №1-2022 от 26.09.2022), а также 26.09.2022 данное решение реализовано, путем заключения договора управления между АО «Арсенал -1» и ООО «УК Ариосто».

Вместе с тем, в нарушение [статьи 46](#) ЖК РФ и [пунктов 4 и 19](#) Требований к оформлению протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах, утвержденных Приказом Минстроя России от 25.12.2015 N 937/пр (далее - Требования) представленный протокол общего собрания не содержал следующих обязательных реквизитов: реестр собственников помещений, участников долевого строительства, принявших помещения по актам передачи; сообщение о проведении внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме; реестр вручения собственникам в многоквартирном доме сообщений о проведении общего собрания; решения собственников помещений в многоквартирном доме.

Следует отметить, что инициатором проведения данного собрания также явился застройщик - ООО «Арсенал-Каменка».

Вместе с тем, в силу положений, закрепленных в [статьях 44 и 48 44](#) ЖК РФ в общих собраниях собственников помещений в многоквартирном доме вправе участвовать и принимать решения по вопросам, отнесенным [ЖК РФ](#) к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, собственники помещений в многоквартирном доме, а также лица, принявшие от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче.

Документы, представленные в Администрацию, не содержали сведений о наличии у застройщика зарегистрированного права собственности на помещения в МКД.

Возможность участия в общем собрании собственников МКД застройщика, не являющегося собственником помещений в многоквартирном доме, нормы действующего жилищного законодательства не допускают.

Исходя из вышеизложенного, представленные в адрес Организатора торгов сведения о выборе способа управления МКД являются ненадлежащими, таким образом, у Организатора торгов отсутствовали основания для отказа от проведения конкурса.

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.

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 Ариосто» необоснованной.