

Решение по жалобе ЗАО "Сервис-Недвижимость"

Номер документа: 78/34407/17

Номер дела: б/н

Тип документа: Решения по жалобам

Управление: Санкт-Петербургское УФАС России

Дата публикации: 28.11.2017

Сферы деятельности:

- Антимонопольное регулирование контроль проведения торгов

РЕШЕНИЕ,

принятое по результатам рассмотрения жалобы

ЗАО «Сервис-Недвижимость»

Резолютивная часть решения оглашена «22» ноября 2017

В полном объеме решение изготовлено «27» ноября 2017 Санкт-Петербург

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Санкт-Петербургу (далее – Комиссия Санкт-Петербургского УФАС России) по рассмотрению жалобы ЗАО «Сервис-Недвижимость»

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

В присутствии представителей ЗАО «Сервис-Недвижимость» (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 ЗАО «Сервис-Недвижимость» (вх. №26899/17 от 13.11.2017) на действия Организатора торгов – Администрация Василеостровского района при организации и проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации на право заключения договора по управлению многоквартирным домом по адресу: Капитанская ул., д.4, литера А (извещение размещено на сайте <http://torgi.gov.ru>, №271017/3217918/01, лот №5, далее – конкурс) документы и сведения по торгам, представленные сторонами,

УСТАНОВИЛА:

Извещение №271017/3217918/01 опубликовано на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов <http://torgi.gov.ru> (далее – сайт торгов) 27.10.2017

Дата и время публикации извещения: 27.10.2017

Дата окончания приема заявок: 28.11.2017

Дата подведения итогов: 06.12.2017

Предметом конкурса является право заключения договора управления многоквартирным домом: Санкт-Петербург, Капитанская ул., д.4, литера А.

Заявитель обжалует действия Организатора торгов в части неправомерного проведения конкурса, считает на что на момент проведения торгов собственниками помещений был выбран способ управления МКД, указанный способ был реализован.

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» (далее – Правила).

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

Согласно доводу Заявителя, ЗАО «Сервис-Недвижимость» является управляющей организацией рассматриваемого МКД, как общество, выбранное на основании статьи 161 ЖК РФ решением общего собрания собственников от 03.10.2017, и осуществляет управление домом, его техническое обслуживание и коммунальное обеспечение в соответствии с договорами управления многоквартирным домом, заключенными с более 50% собственников помещений.

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.

Статьей 20 Жилищного кодекса определены лица, осуществляющие государственный жилищный надзор.

Государственная жилищная инспекция Санкт-Петербурга реализует полномочия Санкт-Петербурга по осуществлению регионального государственного жилищного надзора.

В соответствии с письмом Государственной жилищной инспекции (далее – Инспекция) от 18.10.2017 № 02-20962/17 на 20.10.2017 надлежащим образом оформленных документов по выбору способа МКД, в Инспекцию не поступало.

17.11.2017 Инспекцией в адрес Организатора торгов направлена информация о том, что включение в реестр лицензий многоквартирного дома по адресу: улица Капитанская дом 4 приостановлено.

Учитывая вышеизложенное в действия Организатора торгов не усматривается нарушения порядка организации и проведения рассматриваемого 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 ЗАО «Сервис-Недвижимость»

необоснованной.