

РЕШЕНИЕ

по делу № К03-38/14

Резолютивная часть решения оглашена 16 мая 2014

В полном объеме решение изготовлено 30 мая 2014

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Санкт-Петербургу по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства, назначенная приказом от 11.04.2014 № 129, с изменениями, внесенными приказом от 16.05.2014 № 196, в составе:

Председатель Комиссии:

Тукаев В.А. - исполняющий обязанности заместителя
руководителя управления.

Члены Комиссии:

Асташенкова Е.И. - начальник отдела контроля органов власти;

Тырина Н.И. - главный государственный инспектор отдела
контроля органов власти,

рассмотрев дело № К03-38/14, возбужденное по признакам нарушения части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» в действиях (бездействии) Администрации Приморского района Санкт-Петербурга (197374, Санкт-Петербург, ул. Савушкина, д. 83), выразившихся в непроведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по адресу: Санкт-Петербург, ул.Туристская, д.30, корп.2, лит.А (разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 31.12.2013),

УСТАНОВИЛА:

В Санкт-Петербургское УФАС России поступили заявления граждан: (вх.№ 4537 от 11.03.2014, вх.№ 4593 от 12.03.2014, вх.№ 4546 от 11.03.2014) на действия (бездействие) Администрации Приморского района Санкт-Петербурга (далее – Администрация), выразившиеся в непроведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по адресу:

Санкт-Петербург, ул.Туристская, д.30, корп.2, лит.А (далее – МКД).

Исходя из сведений, предоставленных заявителями, разрешение на ввод в эксплуатацию жилого дома, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул.Туристская, д.30, корп.2, лит.А, выдано Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга 31.12.2013 года.

По сообщению заявителей, конкурс по выбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по адресу: Санкт-Петербург, ул.Туристская, д.30, корп.2, лит.А Администрацией Приморского района не проводился. Информация о проведении указанного конкурса отсутствует.

Для управления многоквартирным домом между ЗАО «Фирма «Петротрест» (застройщик) и ООО «ДЭЗИС-ПЕТРОТРЕСТ» (управляющая организация) заключен соответствующий договор. По сообщению заявителей, в настоящее время указанные компании навязывают заключение договора на управление МКД с ООО «ДЭЗИС-ПЕТРОТРЕСТ» в нарушение действующего законодательства.

Сведения Реестра выданных разрешений на ввод объектов в эксплуатацию, размещенного на официальном сайте Службы государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга в сети Интернет по адресу: <http://www.expertiza.spb.ru/?show=resolutioncommissioning> подтверждают следующее (выписка из реестра).

№№ п/п	Строительный/милицейский адрес объекта	Номер разрешения	Застройщик	Наименование объекта
102	г. Санкт-Петербург, Приморский район, Туристская ул., участок 1 (северо-западнее пересечения с ул. Оптиков) / милицейский адрес: Санкт-Петербург, Туристская ул., дом 30, корпус 2, литера А	78-6515в-2013 от 31.12.2013	ЗАО "Фирма "Петротрест"	Жилой дом со встроенными помещениями и встроенно-пристроенной автостоянкой

Согласно документам, представленным Администрацией в материалы дела №К03-38/14, копия разрешения № 78-6515в-2013 на ввод объекта в эксплуатацию поступила в Администрацию Приморского района 29.01.2014 письмом Управления координации строительства Комитета по строительству от 27.01.2014 № 7/2-УКС.

Администрация сообщила, что в соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 15.01.2008 № 4 «О проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом в Санкт-Петербурге» (далее – постановление № 4) ею были предприняты действия в целях подготовки и проведения конкурса, а именно направлены запросы, предусмотренные п.3 Положения, утвержденного постановлением № 4.

Комиссия Санкт-Петербургского УФАС России выявила, что указанные запросы

направлены 25.02.2014, т.е. спустя один месяц после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

На момент заседания комиссии Санкт-Петербургского УФАС России - 16.05.2014 года, извещение о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации на официальном сайте в сети "Интернет" отсутствует, конкурс не объявлен.

В соответствии с ч.13 ст.161 Жилищного Кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) в течение двадцати дней со дня выдачи в [порядке](#), установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома орган местного самоуправления размещает извещение о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации на официальном сайте в сети "Интернет" и не позднее чем в течение сорока дней со дня размещения такого извещения проводит в соответствии с [частью 4](#) настоящей статьи открытый конкурс. В течение десяти дней со дня проведения открытого конкурса орган местного самоуправления уведомляет всех лиц, принявших 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, о результатах открытого конкурса и об условиях договора управления данным домом. Указанные лица обязаны заключить договор управления данным домом с управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса, в порядке, установленном [статьей 445](#) Гражданского кодекса Российской Федерации.

Согласно ч.2 ст.14 ЖК РФ в субъектах Российской Федерации - городах федерального значения Москве и Санкт-Петербурге указанные в [части 1](#) настоящей статьи полномочия органов местного самоуправления в области жилищных отношений осуществляются органами государственной власти субъектов Российской Федерации - городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга, если иное не предусмотрено законами данных субъектов Российской Федерации.

В соответствии с п.1.1 [Положения](#) об администрации района Санкт-Петербурга, утвержденного постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 26.08.2008 N 1078 "Об администрациях районов Санкт-Петербурга" (далее – Положение) Администрация района Санкт-Петербурга является исполнительным органом государственной власти Санкт-Петербурга, проводящим государственную политику Санкт-Петербурга и осуществляющим государственное управление на территории района Санкт-Петербурга.

Согласно п.3.4.19-4 Положения, к полномочиям Администрации относится осуществление в порядке, установленном федеральным законодательством, мероприятий, связанных с отбором управляющей организации для управления многоквартирным домом после выдачи разрешения на ввод его в эксплуатацию, в том числе размещение извещения о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации на официальном сайте в сети "Интернет", проведение открытого конкурса.

Пунктом 2 постановления № 4 определено, что организатором такого конкурса выступает администрация района Санкт-Петербурга, на территории которого расположен многоквартирный дом.

Таким образом, на территории Санкт-Петербурга обязанности по обеспечению проведения конкурсов по отбору управляющих компаний для управления вновь возведенным многоквартирным домом возложены на администрации районов, в т. ч. на Администрацию Приморского района Санкт-Петербурга.

Из системного толкования части 2 ст.14 ЖК РФ с частью 1 ст.165 ЖК РФ следует, что Администрация должна обеспечивать равные условия для деятельности управляющих организаций независимо от организационно-правовых форм.

Частью 4 ст. 161 ЖК РФ установлено, что открытый конкурс по отбору управляющей организации проводится в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

Во исполнение указанной нормы Правительство Российской Федерации постановлением от 06.02.2006 N 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» (далее – постановление № 75) утвердило [Правила](#) проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом.

В соответствии с п.32 Правил, утвержденных постановлением № 75, информация о проведении конкурса размещается организатором конкурса или по его поручению специализированной организацией на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" для размещения информации о проведении торгов по адресу www.torgi.gov.ru.

Торги являются наиболее конкурентным способом заключения договоров, поскольку осуществляются путем широкого оповещения желающих принять в них участие и направлены на создание для как можно большего числа потенциальных участников доступа к праву на заключение договора, а, следовательно, к выполнению работ и оказанию услуг по предмету договора. При этом торги, проведение которых обязательно в соответствии с федеральным законодательством, являются гарантией государства по дискриминационному доступу хозяйствующих субъектов на конкурентные товарные рынки.

Согласно Общероссийскому классификатору видов экономической деятельности ОК029-2007, деятельность по управлению МКД относится к коду 70.32.1 «деятельность по управлению эксплуатацией жилого фонда».

Согласно части 2 ст.162 ЖК РФ под управлением МКД понимается возмездное оказание услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставление коммунальных услуг собственникам помещений в таком доме и лицам пользующимся помещениями в этом доме, осуществление иной направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельности.

Следовательно, управление МКД – коммерческая деятельность хозяйствующих

субъектов. В соответствии с п.4 статьи 4 Закона о защите конкуренции товарный рынок определен как рынок услуг по управлению многоквартирными домами в географических границах Санкт-Петербурга (территория Приморского района). Рынок услуг по управлению МКД в Санкт-Петербурге характеризуется незначительными барьерами входа. Деятельность по управлению МКД не требует значительных первоначальных инвестиций, не является лицензируемой.

Согласно информации, размещенной на сайте Жилищного комитета СПб, в разделе «Управление домами» на территории Приморского район осуществляют деятельность 31 управляющая организация различных организационно-правовых форм, в том числе ООО «ДЭЗиС-ПЕТРОТРЕСТ».

В силу ч. 14 ст. 161 ЖК РФ до заключения договора управления многоквартирным домом между застройщиком и управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса, проведенного в соответствии с ч. 13 ст. 161 ЖК РФ, управление многоквартирным домом осуществляется застройщиком при условии его соответствия стандартам и правилам деятельности по управлению многоквартирными домами, установленным в соответствии с настоящей статьей Правительством Российской Федерации, или управляющей организацией, с которой застройщиком заключен договор управления многоквартирным домом, который заключается не позднее чем через пять дней со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

На основании ч.14 ст.161 ЖК РФ для управления многоквартирным домом между ЗАО «Фирма «Петротрест» (застройщик) заключен договор на управление МКД с управляющей организацией ООО «ДЭЗиС-ПЕТРОТРЕСТ».

Вместе с тем, в случае назначения застройщиком в соответствии с ч.14 ст.161 ЖК РФ управляющей организации для управления МКД, у органа исполнительной власти субъекта РФ – Администрации остается обязанность по проведению открытого конкурса в соответствии с ч.13 ст.161 ЖК РФ. Являясь частью жилищного законодательства данная норма отвечает признакам обязательности, формальной определенности и системности, следовательно, она обязательна для всех, кому она адресована, закрепляет права и обязанности и не противоречит другим нормам законодательства. Диспозиция данной нормы является обязывающей, тем самым в ней установлена обязательность участников правоотношений совершать действия ею предусмотренные.

Содержание данной нормы в качестве единственного условия возникновения обязанности органа власти по проведению открытого конкурса указывает на момент получения разрешения на ввод МКД в эксплуатацию. Отсутствие в норме иных условий при которых возникает такая обязанность означает наличие только одного юридического факта, с которым связано её действие.

В случае, когда требуется проведение конкурса, подразумевающего состязательность хозяйствующих субъектов, его непроведение, за исключением случаев, допускаемых законом, может влиять на конкуренцию, поскольку лишь при публичном объявлении конкурса в установленном порядке могут быть выявлены потенциальные желающие получить доступ к соответствующему товарному рынку либо право ведения деятельности на товарном рынке.

Вместе с тем, материалы дела №К03-38/14 свидетельствуют о том, что

Администрация своевременно не обеспечила проведение конкурса по отбору управляющей компании для управления вновь возведенного и сданного в эксплуатацию 31.12.2013 года.

По пояснениям представителя Администрации в заседании Комиссии Санкт-Петербургского УФАС России, в ближайшее время извещение о проведении конкурса будет размещено в соответствии с установленным порядком, Администрация формирует конкурсную документацию для проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления МКД по адресу: Санкт-Петербург, ул.Туристская, д.30, корп.2, лит.А. Однако, документальные доказательства подготовки конкурсной документации Администрацией не представлены.

В соответствии со статьей 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», органам государственной власти субъектов Российской Федерации запрещается принимать акты и (или) осуществлять действия (бездействие), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, за исключением предусмотренных федеральными законами случаев принятия актов и (или) осуществления таких действий (бездействия), в частности запрещаются необоснованное препятствование осуществлению деятельности хозяйствующими субъектами, создание дискриминационных условий - условий доступа на товарный рынок, условий продажи, иной передачи товара (услуг), при которых хозяйствующий субъект или несколько хозяйствующих субъектов поставлены в неравное положение по сравнению с другим хозяйствующим субъектом или другими хозяйствующими субъектами.

Неисполнение Администрацией возложенной ЖК РФ обязанности по соблюдению конкурентного доступа управляющих организаций к управлению многоквартирными домами - новостройками, в частности, непроведение открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления МКД по адресу: Санкт-Петербург, ул.Туристская, д.30, корп.2, лит.А, препятствует доступу управляющих компаний к управлению указанным МКД, что может привести к необоснованному препятствованию осуществлению деятельности хозяйствующими субъектами и ограничению конкуренции на товарном рынке услуг по управлению многоквартирными домами в Санкт-Петербурге. Также такие действия (бездействие) создают преимущественные условия деятельности на товарном рынке ООО «ДЭЗиС-ПЕТРОТРЕСТ», которое получив право управления МКД на основании ч.14 ст.161 ЖК РФ, вследствие непроведения Администрацией в установленные ЖК РФ сроки конкурса (затягивания процедуры проведения конкурса) продолжает управлять МКД вне конкуренции.

Материалы дела К03-38/14 не свидетельствуют о том, что Администрацией предприняты меры к добровольному устранению нарушения ст. 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1-4 статьи 41, частью 1 статьи 49 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА:

1. Признать Администрацию Приморского района Санкт-Петербурга нарушившей часть 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» в связи с действием (бездействием) по непроведению открытого конкурса по выбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по адресу: Санкт-Петербург, ул.Туристская, д.30, корп.2, лит.А (разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 31.12.2013).

2. Выдать Администрации Приморского района Санкт-Петербурга предписание о совершении действий, направленных на обеспечение конкуренции путем проведения соответствии с ч.13 ст.161 Жилищного кодекса Российской Федерации открытого конкурса по выбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по адресу: Санкт-Петербург, ул.Туристская, д.30, корп.2, лит.А

Председатель Комиссии

В.А.Тукаев

Члены Комиссии:

Е.И.Асташенкова

Н.И.Тырина

Решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия в арбитражный суд.

- [predpisanie.doc](#)