Администрация муниципального образования «Заневское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области

дер. Заневка, д. 48,

Всеволожский р-н,

Ленинградская обл., 195298

тел.: (812) 521 80 03, 521 35 56

факс: (812) 521 85 52

e-mail: zanevskoe.vsev.mv@lenreg.ru, zanevka48@yandex.ru

От 13.04.2015 №Р/04/262

(ответчик)

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Наш дом»

просп. Индустриальный, д. 40, корп. 1, лит. Б,

г. Санкт-Петербург, 195279

тел.: (812) 640 88 26, 640 88 27

e-mail: uk.nash-dom@mail.ru, uk.nashdom@inbox.ru

(заинтересованное лицо)

РЕШЕНИЕ

г. Санкт-Петербург

Резолютивная часть решения оглашена «31» марта 2015 г.

В полном объеме решение изготовлено «13 » апреля 2015 г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ленинградской области по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства (далее – Комиссия Ленинградского УФАС России) в составе:

Журавлева Алексея Александровича – заместителя руководителя управления, председателя Комиссии;

Агаяна Георгия Араратовича – старшего государственного инспектора отдела контроля органов власти, члена Комиссии;

Теватросян Ирины Спартаковны – специалиста - эксперта отдела контроля органов власти, члена Комиссии;

Ивлевой Александры Олеговны – специалиста 1 разряда отдела контроля органов власти, члена Комиссии,

рассмотрев дело № 134-04-А/15 по признакам нарушения Администрацией муниципального образования «Заневское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области (195298, Ленинградская обл., Всеволожский р-н, дер. Заневка, д. 48) части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

В адрес Управления Федеральной антимонопольной службы по Ленинградской области (далее – Ленинградское УФАС России) от дольщиков Жилого комплекса «Капитал» (далее – дольщики) поступили коллективное обращение (вх. от 18.02.2015 № 1096) и коллективная жалоба (вх. от 19.02.2015 № 1129) о нарушении антимонопольного законодательства Администрацией муниципального образования «Заневское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области (далее – Администрация). В обращении и жалобе дольщики сообщили, что Администрацией до настоящего времени не объявлен и не проведен открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: Ленинградская обл., Всеволожский р-н, дер. Кудрово, ул. Ленинградская, д. 9\8 (далее - МКД).

При этом, вышеуказанный МКД был введен в эксплуатацию в декабре 2014 года на основании Разрешения на ввод в эксплуатацию № RU47504303-38/14.

Согласно части 13 статьи 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 статьи 161 ЖК РФ открытый конкурс. В нарушение части 13 статьи 161

ЖК РФ Администрацией по настоящее время не предприняты меры по организации и проведению конкурса по отбору управляющей организации для управления вышеуказанным многоквартирным домом.

В ходе рассмотрения дела лицами, участвующими в деле, представлены следующие пояснения.

Представитель дольщиков требования, изложенные в жалобе поддержал, дополнительно пояснил, что Администрацией, в нарушение действующего законодательства, каждые три месяца продлевается договор с временной управляющей компанией. Кроме того, Извещение о проведении конкурса на управление МКД было опубликовано на официальном сайте торгов torgi.gov.ru, но конкурс был отменен на основании Постановления Администрации от 20.03.2015 №67 в связи с необходимостью внесения изменений в Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, а именно изменения площади в сторону уменьшения.

Представитель Администрации на Комиссии отсутствовал, но Администрацией было направлено мотивированное объяснение по факту непроведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления МКД по адресу: Ленинградская обл., Всеволожский р-н, дер. Кудрово, ул. Ленинградская, д. 9\8. В объяснении указано, что в соответствии с Постановлением Администрации от 05.03.2015 №67 был объявлен конкурс по отбору управляющей организации, но в связи с обращением ЗАО «Строительный трест» о внесении изменений в Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №RU 47504303-37/14, №RU 47504303-38/14 от 19.12.2014 в части уточнения площади квартир и общей площади части зданий, конкурс по выбору управляющей организации был отменен 20.03.2015. Повторный конкурс планируется объявить не позднее 20 дней со дня утверждения Постановления Администрации изменений в Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №RU 47504303-37/14, №RU 47504303-38/14 от 19.12.2014.

В свою очередь представитель ООО «УК «Наш дом» заявил, что согласно части 14 статьи 161 ЖК РФ между ЗАО «Строительный трест» и ООО «УК «Наш дом» заключен договор на управление вышеуказанным домом. На данный момент в МКД отсутствуют зарегистрированные собственники, вместе с тем более 60% дольщиков заключили договора на управление МКД с ООО «УК «Наш дом».

Выслушав доводы сторон, оценив обстоятельства дела, а также исследовав доказательства, представленные сторонами по делу, Комиссия Ленинградского УФАС России полагает следующее.

Согласно части 13 статьи 161 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 статьи 161 ЖК РФ открытый конкурс. При этом частью 14 статьи 161 ЖК РФ установлено, что до заключения договора управления

многоквартирным домом между лицом, указанным в пункте 6 части 2 статьи 153 ЖК РФ, и управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса, проведенного в соответствии с частью 13 статьи 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 не позднее чем через пять дней со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

В порядке части 14 статьи 161 ЖК РФ между ЗАО «Строительный трест» и ООО «УК «Наш дом» заключен Договор управления жилым домом от 17.07.2014 № 12, согласно которому ООО «УК «Наш дом» берет на себя управление домом по адресу: Ленинградская обл., Всеволожский р-н, дер. Кудрово, ул. Ленинградская, д. 9/8 сроком на три месяца (пункт 6.1 настоящего договора).

Согласно пункту 3 части 5 статьи 162 ЖК РФ, договор управления многоквартирным домом в случае, указанном в части 14 статьи 161 ЖК РФ, заключается на срок не более чем три месяца. Следовательно, Договор управления жилым домом от 17.07.2014 № 12, заключенный в порядке части 14 статьи 161 ЖК РФ, должен был действовать не более трех месяцев, после чего управление МКД должна осуществлять управляющая организация, отобранная в соответствии с частью 13 статьи 161 ЖК РФ.

Такой договор не может быть продлен еще на три месяца путем подписания Дополнительного соглашения.

В соответствии с Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» одним из оснований для проведения конкурса является, если собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления этим домом. Таким образом, основанием для непроведения конкурса по выбору управляющей организации может являться лишь то обстоятельство, что собственниками помещений в многоквартирном доме выбран способ управления этим домом.

Непроведение конкурса в случае, когда федеральное законодательство предусматривает обязанность Администрации его провести – ограничивает конкуренцию и нарушает запрет, установленный частью 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), запрещающей бездействие органа местного самоуправления, которое приводит или может привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, за исключением предусмотренных федеральными законами случаев.

Бездействие Администрации, а именно непроведение открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: Ленинградская обл., Всеволожский р-н, дер. Кудрово, ул. Ленинградская, д. 9\8 в случае, когда обязанность его проведения предусмотрена законом, не допустило конкуренцию среди неограниченного круга хозяйствующих субъектов за право участвовать в торгах по отбору управляющей организации и создало ООО «УК «Наш дом» преимущество в ведении

хозяйственной деятельности.

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1-4 статьи 41, статьей 48, частью 1 статьи 49 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА:

1. Признать в действиях Администрации муниципального образования «Заневское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области нарушение части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

2. Выдать Администрации муниципального образования «Заневское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области предписание о прекращении нарушения антимонопольного законодательства, путем организации и проведения конкурса, а так же о совершении действий, направленных на обеспечение конкуренции.

3. Направить уполномоченному должностному лицу Ленинградского УФАС России материалы дела для рассмотрения вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении в соответствии со статьей 14.9 Кодекса об административных правонарушениях Российской Федерации.

Председатель Комиссии А.А. Журавлев

Члены Комиссии Г.А. Агаян

И.С. Теватросян

А.О. Ивлева

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

арбитражный суд.

Примечание. За невыполнение в установленный срок законного решения антимонопольного органа статьей 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.