

## РЕШЕНИЕ

по делу № К03-83/15

Резолютивная часть решения оглашена 04 августа 2015

В полном объеме решение изготовлено 18 августа 2015

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Санкт-Петербургу (далее - Комиссия СПб УФАС России) по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства назначенная приказом от 02.07.2015 № 267 (с изменениями, внесенными приказом от 04.08.2015 № 316) в составе:

<...>

рассмотрев дело № К03-83/15, возбужденное по признакам нарушения части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» в действиях (бездействии) администрации Калининского района Санкт-Петербурга (195009, г. Санкт-Петербург, Арсенальная наб., д.13/1), выразившихся в непроведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Васенко, д. 12, что может иметь своим результатом недопущение, ограничение конкуренции на товарном рынке услуг по управлению многоквартирными домами в Санкт-Петербурге,

### УСТАНОВИЛА:

В Санкт-Петербургское УФАС России поступили заявления физических лиц на действия (бездействие) администрации Калининского района Санкт-Петербурга (далее - Администрация), выраженные в непроведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Васенко, д. 12 (далее – МКД).

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
	г. Санкт-Петербург, Калининский район,			

Металлистов пр., 116, лит. Б; Васенко ул., участок 1, (северо-западнее пересечения с Замшиной ул.) / милицейский адрес: Санкт-Петербург, Калининский район, ул. Васенко, дом 12, литера А	<a href="#">78-4204в-2011</a> <a href="#">от 28.12.2011</a>	ЗАО "Строительный трест"	Жилой дом со встроенными помещениями
--	--	--------------------------------	--

В соответствии с ч. 13 ст. 161 Жилищного Кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) (в редакции, действовавшей в спорный период) в течение десяти рабочих дней со дня выдачи в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома орган местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, проводит в соответствии с [частью 4](#) настоящей статьи открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления данным домом.

Проведение открытого конкурса по отбору управляющей организации, согласно ч. 4 ст. 161 ЖК РФ (в редакции, действовавшей в спорный период), также предусмотрено в случае, если в течение года до дня проведения 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.

Утвержденные постановлением Правительства от 06.02.2006 № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» Правила, устанавливающие порядок организации и проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (далее - Правила).

Согласно ч. 2 ст. 14 ЖК РФ (в редакции, действовавшей в спорный период) в субъектах Российской Федерации - городах федерального значения Москве и Санкт-Петербурге указанные в [ч. 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 № 1078), 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 Положения N 1078 Администрация уполномочена проводить в установленном порядке открытые конкурсы по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами в Санкт-Петербурге, собственниками помещений в которых не определен способ управления указанными домами или

если принятое решение о выборе способа управления указанными домами не было реализовано, а также осуществлять иные мероприятия, связанные с выбором способа управления многоквартирными домами.

Пунктом 1.3 Положения постановления Правительства Санкт-Петербурга от 15.01.2008 № 4 «О проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом в Санкт-Петербурге» (далее – Положение № 4) определено, что организатором конкурса выступает администрация района Санкт-Петербурга, на территории которого расположен многоквартирный дом, на право управления которым проводится конкурс.

Многоквартирный дом по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Васенко, д. 12, расположен на территории Калининского района Санкт-Петербурга, следовательно, обязанность по проведению конкурса по отбору управляющей организации для управления МКД в порядке и сроки, установленные п. 4, п. 13 ст. 161 ЖК РФ, возложена на Администрацию Калининского района.

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

Торги являются наиболее конкурентным способом заключения договоров, поскольку осуществляются путем широкого оповещения управляющих организаций, желающих принять в них участие. При этом торги, проведение которых обязательно в соответствии с федеральным законодательством, являются гарантией государства по не 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 ч. 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 ст. 4 Закона о защите конкуренции товарный рынок определен как рынок услуг по управлению многоквартирными домами в географических границах Санкт-Петербурга (территория Калининского района). Рынок услуг по управлению МКД в Санкт-Петербурге характеризуется незначительными барьерами входа. В Санкт-Петербурге осуществляют деятельность более 250 управляющих организаций, в том числе на территории Калининского района - 24 управляющие организации.

Положения ч. 4, ч. 13 ст. 161 ЖК РФ отвечают признакам обязательности, формальной определенности и системности, следовательно, они обязательны для

всех, кому адресованы, закрепляют права и обязанности и не противоречат другим нормам законодательства. Диспозиция данных норм является обязывающей, тем самым в них установлена обязательность участников правоотношений совершать действия ими предусмотренные.

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 и право ведения деятельности на товарном рынке.

Материалы дела № К03-83/15 свидетельствуют о том, что Администрацией в течение десяти рабочих дней с момента выдачи разрешения 78-4204в-2011 от 28.12.2011 на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Васенко, д. 12, открытый конкурс не проводился. Также Администрацией не был проведен конкурс в сроки, установленные ч. 4 ст. 161 ЖК РФ, несмотря на то, что собственниками помещений в многоквартирном доме не были выбраны способ управления МКД и управляющая организация.

По сообщению Администрации, решение о выборе способа управления МКД – управление управляющей организацией, и управляющей организации – ООО «Управляющая компания «Наш дом», собственниками помещений МКД на общем собрании собственников помещений, проходившем в форме заочного голосования, принято 07.07.2013 (протокол общего собрания собственников помещений МКД), т.е. по прошествии более 1,5 лет со дня введения здания в эксплуатацию - 28.12.2011, что свидетельствует о бездействии в условиях неприятия собственниками жилых помещений в МКД решения о выборе управляющей организации.

В соответствии с ч. 1 ст. 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 многоквартирным домом – новостройкой, в частности, непроведение открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления МКД по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Васенко, д. 12, в период с 28.12.2011 по 07.07.2013 воспрепятствовало доступу управляющих компаний к управлению указанным МКД, что могло привести к необоснованному препятствованию осуществлению деятельности хозяйствующими субъектами и ограничению конкуренции на товарном рынке услуг по управлению многоквартирными домами в Санкт-Петербурге.

Руководствуясь ст. 23, ч. 1 ст. 39, частями 1-3 ст. 41, ч. 1 ст. 49 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА:

1. Признать в действиях (бездействии) администрации Калининского района Санкт-Петербурга нарушение ч. 1 ст. 15 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившееся в непроведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Васенко, д. 12 в период с 28.12.2011 (разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 28.12.2011) по 07.07.2013 (решение общего собрания собственников помещений МКД о выборе способа управления и управляющей организации), что не допустило конкуренции на право управления многоквартирным домом в указанный период и могло иметь своим результатом недопущение, ограничение конкуренции на товарном рынке услуг по управлению многоквартирными домами в Санкт-Петербурге.
2. Предписание администрации Калининского района Санкт-Петербурга не выдавать, поскольку на момент рассмотрения дела № К03-83/15 собственниками многоквартирного дома по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Васенко, д. 12 выбран способ управления – управление управляющей организацией, выбрана управляющая организация – ООО «Управляющая компания «Наш дом», с которой заключены договоры на управление и техническое обслуживание МКД.

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