

РЕШЕНИЕ

по делу № К03-43/15

Резолютивная часть решения оглашена 13 мая 2015

В полном объеме решение изготовлено 27 мая 2015

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Санкт-Петербургу по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства, назначенная приказом от 06.04.2015 № 124,

рассмотрев дело № К03-43/15, возбужденное по признакам нарушения ч. 1 ст. 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» в действиях Администрации Колпинского района Санкт-Петербурга, выразившихся в непроведении в порядке ч.4, ч.13 ст.161 Жилищного кодекса Российской Федерации открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по адресу: **Санкт-Петербург, пос. Металлострой, ул.Полевая, д.11, лит.А** (разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 06.06.2014), 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 поступило заявление гражданина и других граждан (вх.№ 5809 от 20.03.2015), а также обращение УФСБ по Санкт-Петербургу и Ленинградской области (вх.№ 6573 от 30.03.2015) на действия / бездействие Администрации Колпинского района Санкт-Петербурга, выразившиеся в не проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по адресу: Санкт-Петербург, пос. Металлострой, ул.Полевая, д.11 (далее – МКД), введенного в эксплуатацию в соответствии с разрешением Службы государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга на ввод в эксплуатацию от 06.06.2014 года. Данный факт, по мнению заявителей, ограничивает конкуренцию управляющих организаций за право управления МКД и создает преимущественные условия деятельности управляющей организации, получившей право управления МКД без проведения конкурса.

Рассмотрев материалы дела №К03-43/15, заслушав пояснения лиц, участвующих в деле, Комиссия Санкт-Петербургского УФАС России выявила следующее.

Разрешение на ввод в эксплуатацию МКД выдано Службой государственного

строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга.

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> свидетельствуют о следующем (выписка из реестра).

№ п/п	Строительный/милицейский адрес объекта	Номер разрешения	Застройщик	Наименование объекта
1	г. Санкт-Петербург, Колпинский район, поселок Металлострой, Полевая ул., участок 1, (напротив дома 12, литера А, корпус 28) / милицейский адрес: Санкт-Петербург, поселок Металлострой, Полевая улица, дом 11, литера А	78-0906в-2014 от 06.06.2014	ООО "Норманн-Юг"	многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями и пристроенной автостоянкой: 1 этап - секция 1

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 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) 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 Колпинского района Санкт-Петербурга, так как многоквартирный дом по адресу: Санкт-Петербург, пос. Металлострой, ул.Полевая, д.11, лит.А, расположен на территории Колпинского 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 Колпинского района). Рынок услуг по управлению МКД в Санкт-Петербурге характеризуется незначительными барьерами входа.

На основании вышеизложенного, органу исполнительной власти субъекта РФ – Администрации вменяется 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.

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.

Вместе с тем, материалы дела №К03-43/15 свидетельствуют о том, что Администрация не обеспечила проведение конкурса по отбору управляющей компании для управления дома по адресу: Санкт-Петербург, пос. Металлострой, ул.Полевая, д.11, лит.А в сроки, установленные п.13 ст.161 ЖК РФ, что подтверждает факт нарушения антимонопольного законодательства.

Согласно представленным Администрацией и ООО «УК «Норма-Дом» сведениям, на основании Протокола №1 от 16.07.2014 «Общего собрания собственников в форме очного голосования» и Протокола №2 от 16.07.2014 «Общего собрания собственников в форме очно-заочного голосования», между управляющей компанией ООО «УК «Норма-Дом» и собственниками МКД заключен договор №2/ИжП1 от 16.07.2014г. на управление и эксплуатацию многоквартирным жилым домом, расположенным по адресу: Санкт-Петербург, пос. Металлострой, ул.Полевая, д.11.

Комиссия Санкт-Петербургского УФАС России отмечает, что проведение собраний (очного и заочного) и заключение договора осуществлено в один день 16.07.2014, что свидетельствует о нарушении норм ЖК РФ, регламентирующих порядок и сроки проведения общих собраний собственников. Кроме того, согласно протоколам, лицо, участвующее в общих собраниях, действовало на основании доверенностей граждан, являющихся, как следует из текста доверенностей, собственниками на основании договора долевого участия. Таким образом, в собраниях по выбору способа управления и управляющей организации принимали участие граждане, не подтвердившие свой статус собственников в указанном МКД, зарегистрировавших свои права в установленном законодательством порядке.

Согласно правовой позиции Федерального арбитражного суда Северо-Западного округа, изложенной в постановлении от 08.04.2014 по арбитражному делу № А56-34764/2013, основанной на системном анализе положений статей 44, 45, 47 и 48, а также частей 2 и 3 статьи 161, статей 162 и 164 ЖК РФ, оставленной без изменения определением Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 25.07.2014 № ВАС-9101/14, правом на принятие решения по выбору способа управления многоквартирным домом и его реализацию наделены только собственники помещений в многоквартирном доме. В силу статьи 18 ЖК РФ и статьи 219 ГК РФ, а также статей 4 и 23 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с

ним», право собственности на помещения в многоквартирном доме возникает с момента государственной регистрации такого права.

Поскольку лица, принявшие участие в общих собраниях, решения которых оформлены протоколами от 16.07.2014 на момент проведения данных собраний не обладали документами, подтверждающими право собственности на эти жилые помещения, то решение участников собраний о выборе ими способа управления, оформленное вышеуказанными протоколами, нельзя признать правомерным решением собственников помещений указанных многоквартирных жилых домов по смыслу, придаваемому ему положениями статьи 161 ЖК РФ.

Таким образом, 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 в установленные ЖК РФ сроки для управления МКД по адресу: Санкт-Петербург, пос. Металлострой, ул. Полевая, д. 11, лит. А, 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.

На основании изложенного, в действиях (бездействии) Администрации Колпинского района Санкт-Петербурга установлено нарушение ч. 1 ст. 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

В ходе рассмотрения дела №К03-43/15 установлено, что в соответствии с договором УК «Норма-Дом» по настоящий день управляет многоквартирным жилым домом, расположенным по вышеуказанному адресу. Собственниками помещений в данном многоквартирном доме 29 декабря 2014 г. было проведено общее собрание, перешедшее затем в заочную форму, по итогам которого протоколом от 23.03.2015 г. были утверждены новые тарифы ООО «УК «Норма-Дом», применяемые к данному дому, а также приняты решения о заключении двух дополнительных соглашений к Договору. Такие результаты голосования позволяют говорить о неизменности решения собственников помещений в доме, доверивших в июле 2014 г. управление своим домом управляющей компании «Норма-Дом».

В соответствии со ст. 161 ч. 3 ЖК РФ, собственники в любой момент решением общего собрания могут выбрать или изменить способ управления. Общее собрание собственников в соответствии со ст. 44 ЖК РФ, является органом управления многоквартирным домом. Решения общего собрания являются обязательными (ст. 46 ЖК РФ).

В соответствии с п. 39 постановления Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления

многоквартирным домом», 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.

На основании изложенного, в настоящее время у Администрации Колпинского района Санкт-Петербурга отсутствуют правовые основания для проведения открытого конкурса по выбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по адресу: Санкт-Петербург, пос. Металлострой, ул.Полевая, д.11, лит.А

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1-3 статьи 41, частью 1 статьи 49 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Санкт-Петербургского УФАС России

РЕШИЛА:

1. Признать в действиях (бездействии) Администрации Колпинского района Санкт-Петербурга нарушение ч. 1 ст. 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившееся в размещении в сроки и в порядке ч.4, ч.13 ст.161 Жилищного кодекса Российской Федерации извещения о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по адресу: Санкт-Петербург, пос. Металлострой, ул.Полевая, д.11, лит.А (разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 06.06.2014), что могло иметь своим результатом недопущение, ограничение конкуренции на товарном рынке услуг по управлению многоквартирными домами в Санкт-Петербурге.

2. Предписание Администрации Колпинского района Санкт-Петербурга не выдавать в связи с выбором собственниками помещений в многоквартирном доме по адресу: Санкт-Петербург, пос. Металлострой, ул.Полевая, д.11, лит.А способа управления многоквартирным домом и управляющей организации.

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