

**Заявитель:**

К...

**Ответчик:**

Администрация

Петрозаводского городского округа

пр.Ленина, д.2, г.Петрозаводск, Республика  
Карелия, 185910**Заинтересованное лицо:**

ЗАО «СтройСервис»

ул. Гоголя, д. 14, г.Петрозаводск, Республика  
Карелия, 185035

# РЕШЕНИЕ

## ПО ДЕЛУ № 04-36/16-2015 О НАРУШЕНИИ АНТИМОНОПОЛЬНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА

г. Петрозаводск

Резолютивная часть решения объявлена 24 августа 2015 года.

Решение изготовлено в полном объеме 26 августа 2015 года.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Карелия по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

Петров М.С.	- заместитель руководителя - начальник отдела контроля органов власти и закупок Карельского УФАС России; Председатель Комиссии;
	- старший государственный инспектор отдела

старший государственный инспектор отдела  
контроля органов власти и закупок Карельского УФАС  
России, член Комиссии;

-ведущий специалист-эксперт отдела контроля  
органов власти и закупок Карельского УФАС России,  
член Комиссии,

рассмотрев дело №04-36/16-2015, возбужденное в отношении Администрации Петрозаводского городского округа (185910, г.Петрозаводск, пр.Ленина, д.2, ИНН 001040505, далее - АПГО) по признакам нарушения части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - ФЗ «О защите конкуренции»), выразившегося в непроведении в срок, установленный частью 13 статьи 161 Жилищного Кодекса Российской Федерации, открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: Республика Карелия, г.Петрозаводск, наб.Варкауса, д.23, что приводит или может привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции,

в отсутствие Заявителя (о дате, месте и времени рассмотрения настоящего дела ведомлен надлежащим образом, что подтверждается почтовым уведомлением №18502888868882),

в присутствии представителя АПГО - консультанта отдела претензионно-исковой работы нормативно-правового управления;

в присутствии представителей ЗАО «СтройСервис»

### **УСТАНОВИЛА:**

Карельское УФАС России поступило заявление К.. (далее – Заявитель, К..) исх.№б/н т 18.06.2015; вх.№3190 от 18.06.2015) на действия органа местного самоуправления о непроведению открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу наб.Варкауса, д.23, Петрозаводск.

Заявитель сообщает, что приобрел у ООО «СтройИнвест КСМ» по договору участия в долевом строительстве дома от 07.10.2011 №10-10-01/024/2011-137 квартиру, расположенную по адресу наб.Варкауса, д.23, г.Петрозаводск; акт-приема передачи от 09 апреля 2013 года.

С мая 2013 года по настоящий момент К... получает квитанции за обслуживание и управление многоквартирным домом от ЗАО «Стройсервис».

Как сообщает собственник квартиры, по состоянию на 18 июня 2015 года жильцы многоквартирного дома по адресу наб.Варкауса, д.23, г.Петрозаводск не выбрали способ управления этим домом.

Заявитель полагает, что орган местного самоуправления в соответствии с пунктом 4 статьи 161 ЖК РФ должен был провести открытый конкурс по отбору управляющей компании; просит провести проверку в отношении органа местного самоуправления ЗАО «СтройСервис» на предмет соблюдения требований жилищного и антимонопольного законодательства.

По результатам рассмотрения указанного заявления, Приказом Карельского УФАС России от 15.07.2015 №178 в соответствии с частью 12 статьи 44 ФЗ «О защите конкуренции» было возбуждено дело №04-36/16-2015 по признакам нарушения АПГО части 1 статьи 15 ФЗ «О защите конкуренции».

Упределением Карельского УФАС России от 15.07.2015 дело №04-36/16-2015 было назначено к рассмотрению на 24.08.2015 в 14 часов 30 минут, по адресу: Петрозаводск, наб. Варкауса, д. 1-а, каб. 516. Рассмотрение дела состоялось в назначенное время.

АПГО представила письменные пояснения по настоящему делу (исх.№3.2-10-341 от 0.08.2015; вх.№4152 от 11.08.2015), которые представитель органа местного самоуправления поддержала на рассмотрении дела.

Представитель АПГО пояснила, что муниципальная доля в многоквартирном доме № 3 по наб.Варкауса отсутствует. Многоквартирный дом по указанному адресу был введен в эксплуатацию в марте 2013 года, управление многоквартирным домом осуществляет ЗАО «СтройСервис». Информация о способе управления вышеуказанным домом в АПГО застройщиком не предоставлялась.

Открытый конкурс по выбору способа управления для указанного дома АПГО не проводился, так как на момент ввода дома в эксплуатацию не был урегулирован порядок определения победителя открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, учитывая изменения, внесенные Постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 №290, в Правила проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 №75 (далее - Правила №75).

АПГО в течение 2013 и 2014 года, неоднократно направлялись запросы в Министерство регионального развития Российской Федерации, Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Карелия, Государственную жилищную инспекцию Республики Карелия, прокуратуру города Петрозаводска для получения разъяснений о порядке проведения конкурса.

Расхождения и спорные вопросы в действующем жилищном законодательстве были регулированы, в связи с чем с 14 марта 2015 года АПГО стал понятен порядок определения победителя открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом.

В настоящее время в связи с получением разъяснений АПГО проводит открытые конкурсы по отбору управляющей организации по вновь введенным многоквартирным домам.

ЗАО «СтройСервис» также представило письменные пояснения по делу (исх. от

4.08.2015). Общество сообщило, что в многоквартирном доме №23 по наб. Варкауса соответствии с данными технического паспорта - 88 квартир и 1 нежилое помещение, доля муниципальной собственности в доме отсутствует, все помещения приобретены собственниками в рамках Федерального закона от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» на основании договоров долевого участия, заключенных с застройщиком. С момента ввода дома в эксплуатацию и по настоящее время управляющей компанией дома является - ЗАО «СтройСервис».

ЗАО «СтройСервис» действует на основании договора управления многоквартирным домом от 05 марта 2013 года, заключенным с застройщиком - ЗАО «Арелстроймеханизация» (т.е. в регламентированной статьей 161 ЖК РФ срок после выдачи АПГО разрешения на ввод дома в эксплуатацию). Акт ввода дома в эксплуатацию от 01.03.2013.

В качестве правовых оснований осуществления деятельности по управлению многоквартирным домом по наб.Варкауса, д.23 Общество ссылается на статью 161 ЖК РФ, которая предусматривает возможность до выбора собственниками помещений в многоквартирном доме способа управления домом на общем собрании, либо до отбора соответствующей управляющей компании по конкурсу, проводимом АПГО, осуществлять управление застройщиком при условии его соответствия стандартам и правилам деятельности по управлению многоквартирными домами или управляющей организацией, с которой застройщиком заключен договор управления многоквартирным домом.

На сегодняшний день ЗАО «СтройСервис» не известно о принятых решениях собственников по выбору управляющей компании, при этом ЖК РФ предусматривает равно собственнику помещения в доме инициировать общее собрание по отбору управляющей компании либо обратиться в АПГО с целью проведения конкурса по ее отбору.

Информация о соответствующих обращениях заявителя, либо иных собственников в АПГО у ЗАО «СтройСервис» отсутствует, в случае принятия решения собственниками о выборе иной управляющей организации, либо в случае отбора управляющей организации по конкурсу, ЗАО «СтройСервис» готово в установленный срок передать всю техническую документацию вновь избранной управляющей организации.

### **Исследовав имеющиеся материалы, заслушав пояснения сторон, Комиссия арельского УФАС России установила следующее.**

В соответствии с частью 13 статьи 161 ЖК РФ в течение двадцати дней со дня выдачи порядка, 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

сех 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.

соответствии с частью 14 статьи 161 ЖК РФ до заключения договора управления многоквартирным домом между лицом, принявшим 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, с момента такой передачи и управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса, проведенного в соответствии с частью 13 настоящей статьи, 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.

Согласно части 1.1 статьи 162 ЖК РФ в случае, предусмотренном частью 13 статьи 161 ЖК РФ, с каждым лицом, принявшим 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, заключается договор управления многоквартирным домом. При этом такие лица выступают в качестве одной стороны заключаемого договора, если они составляют более чем пятьдесят процентов от их общего числа.

Из совокупности положений, содержащихся в частях 13 и 14 статьи 161 ЖК РФ следует, что временный договор с управляющей организацией застройщик вправе заключить на срок до 60 дней с момента ввода дома в эксплуатацию.

соответствии с пунктом 3 части 5 статьи 162 ЖК РФ договор управления многоквартирным домом заключается: «в случае, указанном в части 14 статьи 161 настоящего Кодекса, на срок не более чем три месяца». Данный срок обусловлен тем, чтобы в штатном режиме обеспечить переходный период, который отражает процесс заключения договоров управления собственников помещений с выбранной на конкурсе управляющей организацией.

Порядок проведения конкурсного отбора определен постановлением 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 №75).

Согласно пункту 6 части 1 статьи 16 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» (далее – Закон №131-ФЗ) к вопросам местного значения городского округа

относится обеспечение проживающих в городском округе и нуждающихся в жилых помещениях малоимущих граждан жилыми помещениями, организация строительства и содержания муниципального жилищного фонда, создание условий для жилищного строительства, осуществление муниципального жилищного контроля, а также иных полномочий органов местного самоуправления в соответствии с жилищным законодательством.

о исполнение [статьи 161](#) ЖК РФ, в соответствии с [Правилами](#) №75, АПГО принято постановление от 14.10.2014 №5100 «О проведении открытых конкурсов по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами». Согласно постановлению, Комитет жилищно-коммунального хозяйства АПГО уполномочен на проведение открытых конкурсов по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами в Петрозаводском городском округе.

Таким образом, АПГО в рамках представленных указанному органу действующими нормативно-правовыми актами полномочий, обязано осуществлять организацию открытых конкурсов по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами в случаях, установленных ЖК РФ и Правилами №75 проведения конкурсов.

Многоквартирный дом, расположенный по наб.Варкауса, д.23, г.Петрозаводск введен в эксплуатацию 01 марта 2013 года.

Согласно акту приема-передачи, подписанному между Застройщиком и Климовыми, 9 апреля 2013 года Застройщик передал, а сосособственники (Климов и Климова) приняли объект долевого строительства – двухкомнатную квартиру №88 по адресу аб.Варкауса, д.23, г.Петрозаводск.

Договор управления многоквартирным домом заключен между управляющей организацией ЗАО «СтройСервис» и Заказчиком (Застройщиком) ЗАО «Карелстроймеханизация» 05 марта 2013 года. В разделе 4 договора управления «Срок действия и порядок расторжения договора» указано, что договор вступает в силу 08 апреля 2013 года, срок действия договора не указан.

На момент рассмотрения настоящего дела договор управления многоквартирным домом по наб.Варкауса, д.23 от 05.03.2013 является действующим.

Свидетельствует о том, что в установленный срок со дня выдачи разрешения №RU 10301000-37/13 от 01.03.2013 на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома по адресу: г.Петрозаводск, наб.Варкауса, д.23, конкурс по отбору управляющей организации для управления указанным домом проведен не был.

В своих пояснениях АПГО не отрицает необходимость проведения торгов по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по аб.Варкауса, д.23, однако ссылается на ранее имевшиеся трудности по его проведению в связи с неурегулированностью порядка определения победителя открытого конкурса.

Наличие временного договора на управление многоквартирным домом не является основанием для непроведения открытого конкурса органом местного самоуправления. Орган местного самоуправления обязан проводить открытый

онкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом после ввода в эксплуатацию многоквартирного дома; при принятии решения о сроках проведения открытого конкурса орган местного самоуправления должен руководствоваться сроками, указанными в части 13 статьи 161 ЖК РФ.

Комиссия Карельского УФАС России отмечает, что на сайте [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru) АПГО размещены извещения и конкурсная документация о проведении конкурсного отбора в отношении иных многоквартирных домов, расположенных на территории Петрозаводского городского округа. В частности, извещения №081214/0076430/01 от 08.12.2014 и №280115/0076430/01 от 28.01.2015 подтверждают, что АПГО проводила конкурсы по отбору управляющих организаций как в 2014, так и в 2015 годах.

Материалы, представленные АПГО в рамках рассмотрения настоящего заявления свидетельствуют о том, что орган местного самоуправления (АПГО) своевременно обеспечил проведение конкурса по отбору управляющей организации для управления вновь возведенного и сданного в эксплуатацию многоквартирного дома, расположенного по адресу наб.Варкауса, д.23, г.Петрозаводск.

В соответствии со статьей 15 ФЗ «О защите конкуренции» федеральным органам исполнительной власти, органам государственной власти субъектов Российской Федерации, органам местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов или организациям, организациям, участвующим в предоставлении государственных или муниципальных услуг, 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).

При этом признаками ограничения конкуренции являются, в том числе, любые действия, создающие возможность для хозяйствующего субъекта или нескольких хозяйствующих субъектов в одностороннем порядке воздействовать на общие условия обращения товара на товарном рынке (пункт 17 статьи 4 ФЗ «О защите конкуренции»).

В соответствии с пунктом 4 статьи 4 ФЗ «О защите конкуренции» товарный рынок определен как рынок услуг по управлению многоквартирными домами в географических границах Петрозаводского городского округа.

Воздействие АПГО в части проведения конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом является нарушением части 1 статьи 15 ФЗ «О защите конкуренции», так как может привести к ограничению конкуренции на рынке услуг по управлению многоквартирными домами в границах Петрозаводского городского округа.

Для квалификации действий (бездействия) по части 1 статьи 15 ФЗ «О защите конкуренции» не требуется доказывания наступления неблагоприятных последствий, достаточно угрозы их наступления.

В рамках рассмотрения настоящего дела АПГО были представлены сведения обо всех управляющих компаниях, осуществляющих деятельность по управлению многоквартирными домами на территории Петрозаводского городского округа.

Согласно представленной информации, 47 управляющих компаний, имеющих соответствующие лицензии, осуществляют деятельность по управлению многоквартирными домами на территории Петрозаводского городского округа.

Читывая тот факт, что на территории Петрозаводского городского округа осуществляют деятельность более одной управляющей компании, бездействие ПГО в части своевременного проведения конкурса по отбору управляющей компании для управления во вновь возведенным и сданным в эксплуатацию многоквартирным домом, расположенным на территории Петрозаводского городского округа может ограничить конкуренцию среди управляющих компаний, создать преимущество на рынке услуг по управлению многоквартирными домами управляющей организации, выбранной застройщиком не по результатам конкурса.

ПГО, не проведя открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по адресу наб.Варкауса, д.23, фактически предоставила ЗАО «СтройСервис» преимущественные условия осуществления хозяйственной деятельности, в ущерб интересам действующих на данном рынке хозяйствующих субъектов, осуществляющих деятельность по управлению многоквартирными домами на территории Петрозаводского городского округа, что является нарушением части 1 статьи 15 ФЗ «О защите конкуренции».

Учитывая материалы дела, заслушав пояснения лиц, участвующих в деле, руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1 – 4 статьи 41, статьей 48, частью 1 статьи 49, статьей 50 ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Карельского ФАС России

#### РЕШИЛА:

1. Признать в действиях Администрации Петрозаводского городского округа нарушение части 1 статьи 15 ФЗ «О защите конкуренции», выразившееся в непроведении в срок, установленный частью 13 статьи 161 Жилищного Кодекса Российской Федерации, открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: Республика Карелия, г.Петрозаводск, наб.Варкауса, д.23, что приводит или может привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.
  2. Выдать Администрации Петрозаводского городского округа предписание о прекращении нарушения антимонопольного законодательства путем проведения в срок **до 01 ноября 2015 года** открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: Республика Карелия, г.Петрозаводск, наб.Варкауса, д.23.
3. Направить материалы настоящего дела уполномоченному должностному лицу для решения вопроса о возбуждении производства по делу об административном правонарушении, ответственность за которое предусмотрена статьей 14.9 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

председатель Комиссии

\_\_\_\_\_М.С.Петров

Члены Комиссии

*Решение может быть обжаловано в течение 3 месяцев со дня его принятия в арбитражный суд.*

Администрация

Петрозаводского городского округа

пр.Ленина, д.2, г.Петрозаводск, Республика  
Карелия, 185910

### **П Р Е Д П И С А Н И Е № 04-36/16-2015/01**

### **ПО ДЕЛУ О НАРУШЕНИИ АНТИМОНОПОЛЬНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА**

26 августа 2015 года

г.Петрозаводск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Карелия по рассмотрению дела № 04-36/16-2015 о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

Петров М.С.

- заместитель руководителя - начальник отдела контроля органов власти и закупок Карельского УФАС России, Председатель Комиссии;  
- старший государственный инспектор отдела контроля органов власти и закупок Карельского УФАС России, член Комиссии;

- ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти и закупок Карельского УФАС России, член Комиссии,

руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частью 4 статьи 41, статьей 50 Федерального закона от 26 июля 2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – ФЗ «О защите конкуренции»), на основании своего решения от 26 августа 2015 года по делу №04-36/16-2015 о нарушении Администрацией Петрозаводского городского округа (185910, г.Петрозаводск, пр.Ленина, д.2, ИНН 1001040505) части 1 статьи 15 ФЗ «О защите конкуренции»,

#### **ПРЕДПИСЫВАЕТ:**

1. Администрации Петрозаводского городского округа прекратить нарушение части 1 статьи 15 ФЗ «О защите конкуренции» путем проведения **в срок до 01 ноября 2015 года** открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: Республика Карелия, г.Петрозаводск, наб.Варкауса, д.23.
2. О выполнении настоящего Предписания сообщить в Карельское УФАС России не позднее пяти дней со дня его выполнения, с приложением подтверждающих документов.

Председатель Комиссии \_\_\_\_\_

М.С. Петров

Предписание может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его выдачи.

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

Привлечение к ответственности, предусмотренной законодательством Российской Федерации, не освобождает от обязанности исполнить предписание антимонопольного органа.