

## РЕШЕНИЕ

### ПО ДЕЛУ № К05-100/13

Резолютивная часть решения оглашена 17 января 2014 года

Полный текст решения изготовлен 30 января 2014 года

Комиссия Санкт-Петербургского УФАС России по рассмотрению дела №К05-100/13 о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

- |               |  |
|---------------|--|
| Соколова И.П. | – заместитель руководителя управления, председатель Комиссии;  |
| Никитина М.Ф. | – начальник отдела пресечения монополистической деятельности и недобросовестной конкуренции, член Комиссии;              |
| Пойманов И.В. | – заместитель начальника отдела пресечения монополистической деятельности и недобросовестной конкуренции, член Комиссии, |

рассмотрев дело № К05-100/13 о нарушении антимонопольного законодательства по признакам нарушения Администрацией Курортного района Санкт-Петербурга части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), выразившегося в непроведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами по адресам: г. Зеленогорск, Гражданская ул., д.1, г. Сестрорецк, Зарубинский пр-д, д.7,

### УСТАНОВИЛА:

1. На основании приказа Санкт-Петербургское УФАС России (далее – Управление) от 03 июня 2013 г. №238-ОВ была проведена плановая проверка администрации Курортного района Санкт-Петербурга (г. Сестрорецк, пл.Свободы, д.1, Санкт-Петербург, 197706, ИНН 7821007802, далее – Администрация) на предмет соблюдения Администрацией Курортного района требований антимонопольного законодательства при организации и проведении открытых конкурсов по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами, расположенными на территории Курортного района Санкт-Петербурга.

В соответствии с приказом №238-ОВ от 03.06.13, проверка начата 03 июня 2013 года.

В ходе проведения проверки установлено следующее.

1) Всего за период с 01.01.2012 по 01.06.2013 на территории Курортного района Санкт-Петербурга введено в эксплуатацию шесть многоквартирных домов (приложение к письму Администрации №01-28-3949/13 от 27.06.2013).

Администрация представила в Управление информацию о том, что за период с 01.01.12 по 01.06.13 на территории Курортного района Санкт-Петербурга введены в эксплуатацию следующие многоквартирные дома: в г. Зеленогорск – д.1 по ул. Гражданской, д. 17 по ул. Мира, д.19 по пр. Красных Командиров, в г. Сестрорецк – д.7 по Зарубинскому проезду, в пос. Репино – д.8 по, д.14 по Зеленогорскому шоссе.

В соответствии с представленными конкурсными документациями по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами, конкурсов по отбору управляющих организаций для управления указанными выше домами не проводилось.

В соответствии с частью 13 статьи 161 Жилищного кодекса РФ, 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 открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления данным домом. Данная норма введена в Жилищный кодекс РФ Федеральным законом от 04.06.2011 №123-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации», вступившим в силу 18.06.2011.

Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 15.01.2008 №4 «О проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом в Санкт-Петербурге» определено, что организатором такого конкурса выступает администрация района Санкт-Петербурга, на территории которой расположен соответствующий многоквартирный дом. В связи с этим, администрации районов СПб проводят соответствующие мероприятия по проведению в отношении многоквартирных домов нового строительства открытых конкурсов по отбору управляющих организаций. Кроме того, проведение открытых конкурсов по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами, расположенными на территории района СПб, возложено на администрацию соответствующего района в соответствии с п.3.4.19 постановления Правительства Санкт-Петербурга от 28.08.2008 №1078 «Об администрациях районов Санкт-Петербурга».

2) Всего на территории Курортного района СПб расположено 387 многоквартирных домов, доля государственной собственности в которых по состоянию на 01 января 2013 года превышает 50% (письмо №01-28-3949/13 от 27.06.13).

Федеральным законом от 04.06.2011 №123-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации», вступившим в силу 18.06.2011, внесены изменения в часть 2 статьи 163 Жилищного кодекса РФ, согласно которой управление многоквартирным домом, в котором доля РФ, субъекта РФ или муниципального образования в праве общей собственности на общее имущество в

многоквартирном доме составляет более чем пятьдесят процентов, осуществляется на основании договора управления данным домом, заключенного с управляющей организацией, выбранной по результатам открытого конкурса, который проводится в порядке, установленном Правительством РФ в соответствии с частью 4 статьи 161 Жилищного кодекса РФ. Таким образом, органы местного самоуправления и органы государственной власти городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга обязаны провести открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами в порядке, установленном постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 №75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» в случае, если доля РФ, субъекта РФ или муниципального образования в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме составляет более чем пятьдесят процентов. Обязанность по проведению таких конкурсов возложена на администрацию соответствующего района СПб 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» и с п.3.4.19 постановления Правительства Санкт-Петербурга от 28.08.2008 №1078 «Об администрациях районов Санкт-Петербурга».

В соответствии с конкурсными документациями по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами, представленными Администрацией, проведены конкурсы только в отношении 190 из 387 домов, в которых собственность государства составляет более 50 процентов.

Таким образом, конкурсы по отбору управляющих организаций на территории Курортного района Санкт-Петербурга в установленном порядке проведены в отношении не всех домов, обязанность по проведению конкурсов по которым предусмотрена действующим законодательством.

Согласно части 4 статьи 161 Жилищного кодекса РФ, орган местного самоуправления в [порядке](#), установленном Правительством Российской Федерации, проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации, если в течение года до дня проведения указанного 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. Обязанность по проведению таких конкурсов возложена на администрацию соответствующего района СПб 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» и с п.3.4.19 постановления Правительства Санкт-Петербурга от 28.08.2008 №1078 «Об администрациях районов Санкт-Петербурга».

3) На территории Курортного района СПб по состоянию на 01.01.2013 согласно п.3 письма (от 27.06.2013 № 01-28-3949/13) многоквартирные дома, собственники которых не выбрали или не реализовали способ управления отсутствуют.

Таким образом, в результате проведенной плановой документальной проверки установлено, что администрация Курортного района Санкт-Петербурга не провела в установленный срок открытые конкурсы по выбору организаций для управления многоквартирными домами, разрешения на ввод в эксплуатацию которых получены в 2012 г. и первой половине 2013 г., а также в многоквартирных домах, в которых доля государственной собственности составляет более 50%.

На основании вышеизложенного, в действиях проверяемого лица (Администрации) установлены признаки нарушения антимонопольного законодательства (статья 15 Закона о защите конкуренции). По результатам проведенной проверки, приказом от 17.09.2013 № 369-ОВ возбуждено дело №К05-100/13 о нарушении антимонопольного законодательства со стороны Администрации Курортного района, выразившимся в бездействии Администрации в части проведения конкурсов по выбору управляющих организаций, для управления многоквартирными домами.

2. Позиция Администрации Курортного района, изложенная в отзыве по делу № К05-100/13 от 12.11.2013 № 246, заключается в следующем.

2.1. В отношении домов, введенных в эксплуатацию с 01.01.2012 по 01.06.2013, по которым конкурсы по отбору управляющих организаций не проводились, по адресам:

- г. Зеленогорск, Гражданская ул. дом №1
- пос. Репино, Зеленогорское шоссе дом № 14
- пос. Репино, Зеленогорское шоссе дом № 8
- г. Зеленогорск, ул. Мира, дом №17
- г. Зеленогорск, пр. Красных Командиров, дом №19
- г. Сестрорецк, Зарубинский проезд, дом №7

Администрация сообщила следующее.

**г. Зеленогорск, Гражданская ул. дом №1,**

В настоящий момент указанный многоквартирный дом обслуживает управляющая компания ООО «ЖЭК Созвездие». На обращение администрации Курортного района о необходимости проведения конкурсных процедур по отбору управляющей организации, представителями компании в администрацию Курортного района представлена информация о том, что управляющая компания выбрана собственником указанного дома и представлена копия договора на управление и техническое обслуживание, подписанного 24.05.2012, а также копия разрешения на ввод объекта в эксплуатацию от 10.08.2012. Учитывая изложенные обстоятельства выполнить действия по отбору управляющей компании путем проведения конкурса в соответствии с частью 13 статьи 161 Жилищного кодекса РФ администрация Курортного района была не вправе.

**пос. Репино, Зеленогорское шоссе дом № 14**

По данному адресу ООО «Инвест-Менеджмент» было осуществлено строительство малоэтажного коттеджного поселка, состоящего из пяти двухэтажных поквартирных коттеджей. На обращение администрации Курортного района о необходимости проведения конкурсных процедур по отбору управляющих организаций на управления данными домами, представители компании-застройщика сообщили, что в настоящий момент только один коттедж из пяти продан, остальные находятся в стадии продажи, кроме того акцентировали внимание на том, что осуществлено строительство коттеджного поселка состоящего из одноквартирных домов, а не многоквартирных домов. В письме ООО «Инвест менеджмент» в Администрацию Курортного района от 05.11.2013, зам. генерального директора Горностаев И.А. сообщает, что в связи с отсутствием заключенных договоров купли-продажи с гражданами, не оформленным правом собственности, управление объектами недвижимости будет осуществляться силами застройщика.

### **пос. Репино, Зеленогорское шоссе дом № 8**

По данному адресу ООО «Инвест-Менеджмент» осуществило строительство малоэтажного жилого комплекса, состоящего из шести блокированных домов, в том числе: 3 по 8 квартир, 2 по 4 квартиры, 1 на 2 квартиры. На обращение администрации Курортного района о необходимости проведения конкурсных процедур по отбору управляющих организаций, представители компании сообщили, что в настоящий момент идет оформление собственности, то есть собственники жилых помещений в многоквартирных домах отсутствуют. В письме в Администрацию Курортного района от 05.11.2013, зам. генерального директора Горностаев И.А. сообщает, что в связи с отсутствием заключенных договоров купли-продажи с гражданами, не оформленным правом собственности, управление объектами недвижимости будет осуществляться силами застройщика.

Таким образом, застройщиком определен способ управления многоквартирными домами в виде непосредственного управления.

Поскольку собственником жилых помещений в данном случае является застройщик, он вправе самостоятельно выбрать способ управления многоквартирными домами, находящимися в его собственности.

### **г. Зеленогорск, ул. Мира, д.17**

Застройщик ОАО «Энергомашстрой» (телефон 717-25-12, представитель Усикова Лидия Алексеевна).

На запрос администрации Курортного района представители компании застройщика сообщили, что 22.04.2010 проведено общее собрание собственников помещений в малоэтажном жилом комплексе, на котором ТСЖ было избрано в качестве способа управления малоэтажным жилым комплексом. Представлена копия протокола общего собрания от 18.10.2012. На собрании утвержден способ управления и выбрано правление.

Разрешения на ввод объектов в эксплуатацию выданы 07 декабря 2012 года.

## **г. Зеленогорск, пр. Красных Командиров, д.19**

В соответствии с письмом ООО «Универсал Строй Компания» в связи с проведением строительных работ после получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию (24.12.2012) и длительной процедурой оформления права собственности на квартиры в жилом доме, указанной компанией была продолжена работа по эксплуатации техническому обслуживанию данного жилого дома, т.е. осуществлялось непосредственное управление многоквартирным жилым домом.

10.06.2013 состоялось первое собрание собственников жилого дома, на котором был избран способ управления жилым домом в виде управления Управляющей Компании – ООО «Универсал Строй Компания».

10.11.2013 состоялось очередное собрание собственников жилого дома, на котором собственники жилого дома приняли решение о смене способа управления жилым домом в виде управления домом Управляющей организацией — ООО «Жилкомсервис Курортного района».

## **г. Сестрорецк, Зарубинский проезд, дом №7**

Застройщик ООО «Строительное управление». На момент проведения проверки администрация Курортного района располагала информацией, что собственников в данном доме нет, так как в настоящее время идет процесс оформления собственности. Письмом от 07.11.2013, направленным в адрес администрации Курортного района, ООО «Монтаж Оборудование Плюс» (телефоны 497-86-39,8-962-716-78-17, представитель Тесюль Илья Юрьевич) сообщает, что указанная компания осуществляет управление и техническое обслуживание данного дома.

Таким образом, застройщиком определен способ управления многоквартирными домами в виде непосредственного управления.

Из беседы с исполнительным директором выяснилось, что данная компания заключила договоры непосредственно с собственниками 12 квартир, оформивших право собственности. Пять квартир находятся в стадии оформления. Одна квартира не продана. В настоящее время собственники реализовали свои права по выбору способа управления многоквартирным домом.

Таким образом, в связи с отсутствием информации о продаже жилых помещений в указанном доме и появлении собственников, своевременно не представленной в администрацию Курортного района, проведение конкурсных процедур не могло быть выполнено в установленном порядке по причине, не зависящей от администрации Курортного района.

Кроме того, учитывая, что способ управления указанным многоквартирным домом уже был избран застройщиком (собственником) в виде непосредственного управления, проведение конкурсных процедур в данном случае противоречит Жилищному кодексу РФ.

3.2. В отношении многоквартирных домов, доля государственной собственности в которых составляет более 50%, Администрация сообщила следующее.

Из 387 многоквартирных домов (далее – МКД):

Передано в управление по конкурсу 222 МКД, из них:

26 МКД в 2011 году,

196 МКД в 2012 году.

Передано в управление по протоколу 164 МКД, из них:

1 МКД в 2007 году,

98 МКД в 2008 году,

16 МКД в 2010 году,

49 МКД в 2011.

1 МКД, указанный в Адресном перечне, доля государственной собственности в котором, не превышает 50%, передан по протоколу.

3. Материалы дела № К05-100/13 свидетельствуют о следующем.

3.1. В соответствии с частью 4 ст. 161 Жилищного Кодекса РФ предусмотрено, что орган местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации, если и течение года до дня проведения указанного 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. Открытый конкурс проводится также в случае, если до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам открытого конкурса, не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано.

Органом управления многоквартирным домом, согласно ч. 1 ст. 44 Жилищного кодекса Российской Федерации, является общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме. К компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме относится выбор способа управления многоквартирным домом.

Решение о выборе способа управления принимается большинством голосов присутствующих на общем собрании домовладельцев или их представителей и оформляется протоколом. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники помещений в данном доме или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов (ст. 45, ст. 46 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Обязанность собственников помещений в многоквартирном доме по определению способа управления своим домом установлена ч. 2 ст. 161

Жилищного кодекса Российской Федерации. Законодательство предусматривает возможность одного из способов управления: непосредственное управление собственниками помещений, управление товариществом собственников жилья (жилищным кооперативом, иным специализированным потребительским кооперативом) или управление управляющей организацией.

Способ управления многоквартирным домом выбирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и может быть выбран и изменен в любое время на основании его решения. Решение общего собрания о выборе способа управления является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме (ч. 3 ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Из п. 1, 8 9 ст. 162 Жилищного кодекса Российской Федерации следует, что отношения собственников помещений в многоквартирном доме с управляющей организацией регулируются договором управления многоквартирным домом.

Согласно ч. 2 ст. ст. 161 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом:

- 1) непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме;
- 2) управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;
- 3) управление управляющей организацией.

В соответствии с ч. 2.1 ст. 161 ЖК РФ при осуществлении непосредственного управления многоквартирным домом собственниками помещений в данном доме лица, выполняющие работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, обеспечивающие холодное и горячее водоснабжение и осуществляющие водоотведение, электроснабжение, газоснабжение (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопление (тепоснабжение, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления), несут ответственность перед собственниками помещений в данном доме за выполнение своих обязательств в соответствии с заключенными договорами, а также в соответствии с установленными Правительством Российской Федерации правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, правилами предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах. Таким образом, данный способ управления предполагает наличие собственных помещений в МКД и может быть реализован застройщиком при наличии у него прав собственности на помещения в соответствующем МКД.

Согласно ч. 1 ст. 162 ЖК РФ договор управления многоквартирным домом заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами. При выборе управляющей организации общим

собранием собственников помещений в многоквартирном доме с каждым собственником помещения в таком доме заключается договор управления на условиях, указанных в решении данного общего собрания. При этом собственники помещений в данном доме, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме, выступают в качестве одной стороны заключаемого договора.

В соответствии с ч. 13 ст. 161 ЖК РФ в редакции, действовавшей на момент ввода указанных домов в эксплуатацию, 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 статьи 161 ЖК РФ открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления данным домом.

В силу ч. 14 ст. 161 ЖК РФ в редакции, действовавшей на момент ввода указанных домов в эксплуатацию, 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. Таким образом, ЖК не предусматривает возможности заключения застройщиком договоров управления МКД без проведения Администрацией конкурса по выбору управляющей организации.

Ссылки на указанные части 161 статьи ЖК РФ также содержатся в письме ФАС России от 07.12.2012 №АД/41095/12. Дополнительно в письме указывается, что в течении 10 рабочих дней органу местного самоуправления необходимо разместить извещение о проведении конкурса и конкурсную документацию, т. е приступить к проведению конкурса.

Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 15.01.2008 №4 «О проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» определено, что организатором такого конкурса выступает администрация района Санкт-Петербурга, на территории которого расположен многоквартирный дом. По мнению Жилищного комитета СПб (письмо от 11.12.2012 №14-1631/12-0-1), данные полномочия были закреплены за Администрациями районов Санкт-Петербурга пунктом 3.4.19 постановления Правительства СПб от 26.08.2008 №1078 «Об администрациях районов Санкт-Петербурга». В целях реализации установленного законом десятидневного срока проведения конкурса в Постановление правительства от 26.08.2008 №1078 были внесены изменения (Постановление Правительства СПб от 11.10.2012 №1105).

При этом правовые основания проводить конкурсы в отношении домов нового

строительства в порядке, установленном Постановлением Правительства РФ №75, у Администраций районов возникли с момента вступления в силу изменений в Жилищный кодекс РФ, внесенных Федеральным законом от 04.06.2011 №123-ФЗ.

В соответствии с Постановлением Правительства СПб от 11.10.2012 №1105 в целях реализации части 13 статьи 161 ЖК РФ Правительство СПб постановило, что администрации районов СПб проводят в установленном порядке открытые конкурсы по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами в течение десяти рабочих дней со дня выдачи разрешений на ввод в эксплуатацию указанных домов.

Таким образом, на территории Санкт-Петербурга обязанности по обеспечению проведения конкурсов по отбору управляющих компаний для управления вновь возведенных многоквартирных домов с июня 2011 года возложены на администрации районов, в т. ч. на Администрацию Курортного района Санкт-Петербурга.

3.2. По адресу пос. Репино, Зеленогорское шоссе дом № 14 ООО «Инвест-Менеджмент» осуществило строительство малоэтажного коттеджного поселка, состоящего из пяти двухэтажных поквартирных коттеджей. На обращение администрации Курортного района о необходимости проведения конкурсных процедур по отбору управляющих организаций на управления данными домами, представители «Инвест Менеджмент» сообщили, что они осуществили строительство коттеджного поселка состоящего из одноквартирных домов, а не многоквартирных домов. В письме в Администрацию Курортного района от 05.11.2013, зам. генерального директора Горностаев И.А. сообщает, что в связи с отсутствием заключенных договоров купли-продажи с гражданами, не оформленным правом собственности, управление объектами недвижимости будет осуществляться силами застройщика

В соответствии с Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 15.01.2008 № 4, (в ред. Постановлений Правительства Санкт-Петербурга от 26.08.2008 № 1078, от 16.01.2012 № 16) администрации районов Санкт-Петербурга проводят 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 осуществляют иные мероприятия, связанные с выбором способа управления многоквартирными домами, за исключением домов, все помещения в которых находятся в государственной собственности Санкт-Петербурга.

Так как коттеджный поселок не является многоквартирным домом, проведение конкурсных процедур по выбору управляющей компании, ЖК РФ не предусмотрено.

3.3. По адресу пос. Репино, Зеленогорское шоссе дом № 8 было осуществлено строительство малоэтажного жилого комплекса, состоящего из шести сблокированных домов, в том числе: 3 по 8 квартир, 2 по 4 квартиры, 1 на 2 квартиры. На обращение администрации Курортного района о необходимости проведения конкурсных процедур по отбору управляющих

организаций, представители компании сообщили, что в настоящий момент идет оформление собственности, то есть собственники жилых помещений в многоквартирных домах отсутствуют. В письме в Администрацию Курортного района от 05.11.2013, зам. генерального директора Горностаев И.А. сообщает, что в связи с отсутствием заключенных договоров купли-продажи с гражданами управление объектами недвижимости будет осуществляться силами застройщика.

Поскольку собственником жилых помещений в данном случае является застройщик, он вправе самостоятельно выбрать способ управления многоквартирными домами, находящимися в его собственности.

3.4. По адресу г. Зеленогорск, ул. Мира, д.17 на запрос Администрации Курортного района о необходимости проведения конкурсных процедур по отбору управляющих организаций, представители компании застройщика сообщили, что 22.04.2010 проведено общее собрание собственников помещений в малоэтажном жилом комплексе, на котором ТСЖ было избранно в качестве способа управления малоэтажным жилым комплексом, что подтверждается копией протокола № 1 общего собрания будущих собственников помещений в малоэтажном жилом комплексе от 22 апреля 2010 года. Представлена копия протокола общего собрания от 18.10.2012, на котором утвержден способ управления и выбрано правление.

Разрешения на ввод объектов в эксплуатацию выданы 07 декабря 2012 года.

Таким образом, собственники помещений самостоятельно выбрали способ управления многоквартирным домом по адресу: г. Зеленогорск, ул. Мира, д.17. Проведение конкурсных процедур не требуется.

3.5. По адресу г. Зеленогорск, пр. Красных Командиров, д.19, МКД был введен в эксплуатацию 24.12.2012 года.

На запрос администрации Курортного района о необходимости проведения конкурсных процедур по отбору управляющих организаций, представители компании застройщика письмом от 12 ноября 2012 года № 12/11-1 сообщили, что в связи с проведением строительных работ после получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию, указанной компанией была продолжена работа по эксплуатации технического обслуживанию данного жилого дома.

10.06.2013 состоялось первое собрание собственников жилого дома, на котором был избран способ управления жилым домом в виде управления Управляющей Компании - ООО «Универсал Строй Компания».

10.11.2013 состоялось очередное собрание собственников жилого дома, на котором собственники жилого дома приняли решение о смене способа управления жилым домом в виде управления домом Управляющей организацией — ООО «Жилкомсервис Курортного района».

3.6. Дом по адресу г. Зеленогорск, Гражданская ул. дом №1 в настоящий момент обслуживает управляющая компания ООО «ЖЭК Созвездие». На обращение администрации Курортного района

о необходимости проведения конкурсных процедур по отбору управляющей организации, представителями компании в администрацию Курортного района представлена информация о том, что управляющая компания выбрана собственником указанного дома и представлена копия договора на управление и техническое обслуживание, подписанного 24.05.2012, а также копия разрешения на ввод объекта в эксплуатацию от 10.08.2012.

В то же время, в материалах дела отсутствуют доказательства выбора способа управления собственником дома, в том числе, отсутствуют документы, подтверждающие регистрацию права собственности ООО «Компания «Град-Инвест» (инвестор, заказчик) на недвижимое имущество. В представленном договоре на управление и техническое обслуживание общего имущества многоквартирного жилого дома и придомовых территорий ООО «Компания «Град-Инвест» выступает в качестве инвестора и заказчика по проектированию и возведению жилого дома, а не его собственником. Таким образом, у Администрации Курортного района не было достаточных оснований для непроведения конкурса по выбору управляющей организации для управления данным многоквартирным домом. Указанные действия Администрации Курортного района нарушают часть 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

3.7. Дом по адресу г. Сестрорецк, Зарубинский проезд, дом №7 был введен в эксплуатацию 11 марта 2013 года, в соответствии с письмом ООО «Монтаж Оборудование Плюс» в Администрацию от 08.11.2013 года №94.

Застройщик ООО «Строительное управление». На момент проведения проверки администрация Курортного района располагала информацией, что собственников в данном доме нет, так как в настоящее время идет процесс оформления собственности. Письмом от 07.11.2013, направленным в адрес администрации Курортного района, ООО «Монтаж Оборудование Плюс» также сообщило, что указанная компания осуществляет управление и техническое обслуживание данного дома.

Конкурс по выбору управляющей организации Администрацией Курортного района не проведен. Таким образом, Администрацией Курортного района нарушена часть 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции, в части непроведения открытого конкурса по выбору управляющей организации для управления многоквартирным домом.

Таким образом, материалы дела № К05-100/13 свидетельствуют о том, что Администрация не обеспечила проведение конкурсных процедур по выбору управляющей организаций для управления многоквартирными домами, введенными в эксплуатацию после июня 2011 года, по следующим адресам: г. Зеленогорск, Гражданская ул. дом №1 и г. Сестрорецк, Зарубинский проезд, дом №7.

Бездействие Администрации в части проведения конкурсов по отбору управляющей компании для управления многоквартирными домами по адресам: г. Зеленогорск, Гражданская ул., дом №1, г. Сестрорецк, Зарубинский проезд, дом №7 является нарушением части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции, т.к. может привести к ограничению конкуренции на рынке услуг по управлению многоквартирными домами.

Учитывая тот факт, что на территории Курортного района Санкт-Петербурга осуществляют деятельность более одной управляющей компании (согласно информации, размещенной на сайте Жилищного Комитета Санкт-Петербурга, в разделе «Управление домами»), бездействие Администрации в части своевременного проведения конкурса по отбору управляющей компании для управления во вновь возведенным и сданным в эксплуатацию многоквартирным домом, расположенным на территории Курортного района, может ограничить конкуренцию среди управляющих компаний и создать преимущество на рынке услуг по управлению многоквартирными домами управляющей организацией, выбранной застройщиком не по результатам конкурса.

В соответствии со статьей 15 Закона о защите конкуренции, федеральным органам исполнительной власти, органам государственной власти субъектов Российской Федерации, органам местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов органам 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).

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.

Исходя из совокупности указанных норм, в бездействии администрации Курортного района Санкт-Петербурга, которое могло привести к ограничению конкуренции на рынке услуг по управлению многоквартирными домами, усматривается нарушение части 1 ст.15 Закона о защите конкуренции».

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»,

#### **РЕШИЛА:**

1. Признать в бездействии Администрацию Курортного района Санкт-Петербурга в части проведения открытого конкурса по выбору управляющей организации для управления многоквартирными домами по адресам: г. Зеленогорск, Гражданская ул. дом №1, г. Сестрорецк, Зарубинский проезд, дом №7 нарушение части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 г. №135-ФЗ «О защите конкуренции».

2. Выдать предписание о прекращении нарушения антимонопольного законодательства, для чего, до 1 июня 2014 года обеспечить проведение открытых конкурсов по выбору управляющей организации для управления многоквартирными домами по адресам: г. Зеленогорск, Гражданская ул., дом №1, г. Сестрорецк, Зарубинский проезд, дом №7.

3. Доказательства исполнения предписания представить до 1 мая 2014 года.

И.П. Соколова

Председатель Комиссии

М.Ф.Никитина

Члены Комиссии:

И.В. Пойманов

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

- [predpisanie\\_kurortnyy\\_rayon.doc](#)