

РЕШЕНИЕ

ПО ДЕЛУ № К05-6/13

Резолютивная часть решения оглашена 19 сентября 2013 года

Полный текст решения изготовлен 03 октября 2013 года

Комиссия Санкт-Петербургского УФАС России по рассмотрению дела № К05-6/13 о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

- Соколова И.П. - заместитель руководителя управления, председатель Комиссии;
- Никитина М.Ф. - заместитель начальника отдела пресечения монополистической деятельности и недобросовестной конкуренции, член Комиссии;
- Новопашенный А.А. - главный специалист-эксперт отдела взаимодействия с органами власти и информационного обеспечения, член Комиссии,

рассмотрев дело № К05-6/13 о нарушении антимонопольного законодательства по признакам нарушения Администрацией Красногвардейского района Санкт-Петербурга части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившегося в непроведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по адресу пр. Металлистов д. 15,

УСТАНОВИЛА:

1. В Санкт-Петербургское УФАС России из Жилищного Комитета Санкт-Петербурга поступило заявление гр. Шевченко М.А. (далее Заявитель) с жалобой на действия Администрации Красногвардейского района Санкт-Петербурга, выразившиеся в непроведении конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по адресу пр. Металлистов д. 15 (далее МКД).

В заявлении указано, что с августа 2008 года в многоквартирном доме по адресу пр. Металлистов д. 15 не существует управляющей организации. ООО «Строительное Управление», обслуживающее МКД в настоящее время, является эксплуатирующей, а не управляющей организацией. До настоящего времени конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирным

домом по адресу пр. Metallистов д. 15 не проведен.

2. Позиция Администрации Красногвардейского района, изложенная в письмах от 05.12.2012 № 06-2688/12-0-0, от 04.04.2013 № 10-122, от 23.05.2013 № 06-1215/13-0-0, заключается в следующем.

Многоквартирный дом по адресу пр. Metallистов д. 15 был введен в эксплуатацию 06.08.2008. По информации Государственной жилищной инспекции, изложенной в письме от 16.11.2012 № 6787/12-1, согласно решению общего собрания собственников помещений в МКД, проведенного в форме заочного голосования, выбран способ управления МКД – управляющая организация. Управляющей организацией было избрано ООО «Строительное Управление».

Общая площадь жилых и нежилых помещений, находящихся в собственности, составляет 19082,0 кв. м., площадь помещений собственников, принявших участие в указанном собрании, составила 12167,25 кв.м. (более 50%). Помещения, находящиеся в собственности Санкт-Петербурга, в МКД отсутствуют.

Полномочия по проведению открытых конкурсов по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами нового строительства возложены на Администрации районов Санкт-Петербурга постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 11.10.2012 № 1105 «О внесении изменения в постановление Правительства Санкт-Петербурга от 26.08.2008 № 1078», которое вступило в силу 16.10.2012. Таким образом, на дату введения МКД в эксплуатацию у Администрации Красногвардейского района Санкт-Петербурга отсутствовали полномочия по проведению открытых конкурсов по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами.

Администрации Красногвардейского района Санкт-Петербурга было известно, что договор управления МКД в письменной форме между ООО «Строительное Управление» и собственниками помещений не заключен. Вместе с тем, отношения по управлению МКД сложились в силу договора на обслуживание и эксплуатацию МКД от 01.10.2008 между ООО «Строительное Управление» и застройщиком ЗАО «Строительное Управление №12». ООО «Строительное Управление» оказывало все услуги, предусмотренные действующим законодательством по управлению МКД, в т.ч. по техническому обслуживанию и предоставлению коммунальных услуг. Стороной договора управления являются собственники помещений в МКД, обладающие более чем 50% голосов от общего числа голосов собственников помещений в МКД.

Таким образом, жилищные права граждан были реализованы, договор управления заключен, но с несоблюдением простой письменной формы сделки.

Учитывая изложенное, принимая решение не проводить открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления МКД, Администрация Красногвардейского района Санкт-Петербурга исходила из приоритета соблюдения жилищных прав граждан, которые фактически заключили договор управления МКД.

3. Материалы дела № К05-6/13 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.

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 силу ч. 14 ст. 161 ЖК РФ 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.

Согласно письму ФАС России от 07.12.2012 №АД/41095/12 орган местного самоуправления в течении десяти рабочих дней со дня выдачи в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома обязан провести открытый конкурс по отбору управляющей организации данным домом. При этом договор застройщика с управляющей компанией заключается на период до заключения договора управления с победителем конкурса. По мнению ФАС России, 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, установленным 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 Красногвардейского района Санкт-Петербурга.

3.2. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № 78-1207в-2008 (многоквартирный дом по адресу Санкт-Петербург, пр. Металлистов д. 15, лит. А) было выдано ЗАО «Строительное управление № 12» 23.07.2008 года.

Материалы дела свидетельствуют о том, что Администрация Красногвардейского района Санкт-Петербурга своевременно не обеспечила проведение конкурса по отбору управляющей компании для управления вновь возведенного и сданного в эксплуатацию многоквартирного дома, расположенного в районе.

Бездействие Администрации в части проведения конкурса по отбору управляющей компании для управления многоквартирным домом является нарушением 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 Красногвардейского района Санкт-Петербурга осуществляют деятельность более одной управляющей компании (согласно информации, размещенной на сайте Жилищного Комитета Санкт-Петербурга, в разделе «Управление домами» на территории Красногвардейского района осуществляют деятельность 12 управляющих компаний), 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 Красногвардейского 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 Федерального закона «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).

В соответствии с п.4 статьи 4 Федерального 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 Красногвардейского района Санкт-Петербурга, которые могли привести к ограничению конкуренции на рынке услуг по управлению многоквартирными домами, усматривается нарушение части 1 ст. 15 Федерального закона «О защите конкуренции».

Материалы дела № К05-6/13 не свидетельствуют о том, что Администрацией Красногвардейского района Санкт-Петербурга были предприняты меры к добровольному устранению нарушения ст. 15 Закона о защите конкуренции.

3.3. Государственная Жилищная инспекция Санкт-Петербурга в конце 2012 – начале 2013 годов проводила проверку правомерности принятия решений об утверждении общими собраниями собственников помещений в МКД условий управления МКД и правомерности заключения таких договоров ООО «Строительное управление» (акт проверки от 15.02.2013 № 08/68). По результатам проведенной проверки установлено, что согласно протоколу №2 общего собрания собственников помещений в МКД по адресу: пр. Металлистов, 15, проведенного в форме заочного голосования, при голосовании по вопросам повестки дня способ управления МКД был выбран – управляющая организация, в качестве управляющей организации было выбрано ООО «Строительное управление».

В нарушение ч.1 статьи 162 Жилищного кодекса РФ, вопрос утверждения условий договора управления с управляющей организацией не рассматривался, соответственно решение об утверждении условий договора управления не могло быть принято. В представленном ООО «Строительное управление» протоколе в нарушение п.32 ч.5 статьи 45 Жилищного кодекса РФ не указана дата, место и время проведения данного собрания. Таким образом, из материалов проверки следует, что в нарушение ч.1 статьи 47 Жилищного кодекса РФ собрание собственников по вопросам выбора способа управления, управляющей организации в очной форме не проводилось, соответственно собрание в форме заочного голосования не может считаться легитимным.

ООО «Строительное управление» было выдано предписание об устранении выявленных нарушений.

Согласно протоколу № 2 от 03.04.2013 года в МКД было проведено общее собрание собственников помещений в форме заочного голосования, на котором был избран способ управления МКД – управляющая организация, в качестве управляющей организации было избрано ООО «Строительное управление» и был утвержден договор управления МКД.

Таким образом, только в апреле 2013 года собственники помещений МКД выбрали и реализовали способ управления МКД.

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 Администрации Красногвардейского района Санкт-Петербурга в части проведения открытого конкурса по выбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по адресу: Санкт-Петербург, пр. Metallistov, д. 15 нарушение части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

2. Предписание об устранении выявленного нарушения не выдавать в связи с тем, что собственниками жилых помещений многоквартирного дома по адресу: Санкт-Петербург, пр. Metallistov д. 15 принято решение о выборе управляющей компании.

Председатель Комиссии

И.П. Соколова

Члены Комиссии:

М.Ф.Никитина

А.А. Новопашенный

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