

РЕШЕНИЕ

по делу № 201-04-1557-А/13

г. Санкт-Петербург

Дата оглашения резолютивной части решения 18 апреля 2013 года.

Дата изготовления решения в полном объеме 06 мая 2013 года.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ленинградской области (далее – Комиссия) по рассмотрению дела № 201-04-1557-А/13 о нарушении антимонопольного законодательства в составе: <...>,

рассмотрев дело № 201-04-1557-А/13 по признакам нарушения Администрацией муниципального образования «Бугровское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

УСТАНОВИЛА:

1. Основанием для возбуждения дела о нарушении антимонопольного законодательства № 201-04-1557-А/13 послужило поступившее в Управление Федеральной антимонопольной службы по Ленинградской области (далее – Ленинградское УФАС России) заявление Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Коммунальные сети» (далее – Заявитель, ООО «УК «Коммунальные сети») на бездействие Администрации муниципального образования «Бугровское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области (далее – Администрация).

В заявлении ООО «УК «Коммунальные сети» сообщило, что при передаче дольщикам квартир во вновь построенном доме по адресу Ленинградская обл., Всеволожский р-он, пос. Бугры, ул. Полевая, д. 14 навязывается заключение с Обществом с ограниченной ответственностью «Агентство коммунальных услуг» (далее – ООО «АКУ») договора на техническое обслуживание квартиры (нежилого помещения), общего имущества и предоставления коммунальных услуг. При этом Администрацией в соответствии с пунктом 13 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) не проводился конкурс по отбору управляющей организации для управления вышеуказанным многоквартирным домом.

Поскольку ООО «УК «Коммунальные сети» осуществляет деятельность в сфере управления многоквартирными домами, Заявитель хотел бы принять участие в

конкурсах по отбору управляющей организации для управления вновь построенными домами на территории поселка Бугры, в том числе домом по адресу ул. Полевая, д. 14, однако бездействие органа местного самоуправления по непроведению публичных торгов лишает его этого права.

2. Из представленных по запросам Ленинградского УФАС России материалов было установлено следующее.

Дома по адресу Ленинградская обл., Всеволожский р-он, пос. Бугры, ул. Полевая, д. 14 и д. 16 введены в эксплуатацию 28.12.2012. Разрешения на ввод в эксплуатацию № «RU47504302»-«58» и № «RU47504302»-«59» соответственно, выданы Администрацией муниципального образования «Всеволожский муниципальный район» Ленинградской области Обществу с ограниченной ответственностью «Инвестиционно-строительная компания «ПромСервис» (далее Застройщик). Управление вышеуказанными домами осуществляет ООО «АКУ» на основании Договоров от 29.12.2012 № 1/Б и № 2/Б, заключенного с Застройщиком в порядке, установленном пунктом 14 статьи 161 ЖК РФ.

Администрацией в течение более трех месяцев не был проведен и даже не объявлен конкурс по отбору управляющей организации для управления вышеуказанными многоквартирными домами, предусмотренный частью 13 статьи 161 ЖК РФ.

Таким образом, не проводя в соответствии с действующим законодательством конкурс по отбору управляющей организации Администрация создала преимущество ООО «АКУ» и препятствует другим управляющим организациям получить право осуществлять управление многоквартирными домами по результатам открытого конкурса. Такое бездействие Администрации содержит признаки нарушения антимонопольного законодательства.

3. Выслушав доводы сторон, оценив обстоятельства дела, а также исследовав доказательства, представленные сторонами по делу, Комиссия полагает следующее.

Администрация пояснила, что не проводила конкурс, поскольку в договоре долевого участия, заключенного между дольщиками и Застройщиком предусмотрена обязанность дольщика заключить договор на эксплуатацию технического обслуживания квартиры, общего имущества и коммунальных услуг с управляющей компанией, которую предоставляет Застройщик. Застройщик заключил Договоры на управление вышеуказанными домами с ООО «АКУ». Администрацией на момент рассмотрения дела разрабатывается документация по проведению конкурса по отбору управляющей организации для управления вышеуказанными домами.

Согласно части 13 статьи 161 ЖК 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 в соответствии с частью 4 статьи 161 ЖК РФ открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления данным домом (данная норма действовала до 19.04.2013).

С 19.04.2013 конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом должен быть объявлен в течение 20 дней со дня выдачи разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

Согласно части 14 статьи 161 ЖК РФ до заключения договора управления многоквартирным домом между застройщиком и управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса, проведенного в соответствии с частью 13 статьи 161 ЖК РФ, управление многоквартирным домом осуществляется 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 изменениям в части 5 статьи 162 ЖК РФ, вступившим в силу с 19.04.2013 в случае, указанном в части 14 статьи 161 ЖК РФ, договор управления многоквартирным домом заключается на срок не более чем три месяца.

Жилищным законодательством до и после изменений, вступивших в силу на момент написания решения, не предусмотрена возможность отложения проведения конкурса по каким-либо причинам, более того законодатель сократил до трех месяцев возможный срок действия договора управления многоквартирным домом, заключенный между застройщиком и управляющей организацией.

Непроведение конкурса в случае, когда федеральное законодательство предусматривает обязанность Администрации его провести – ограничивает конкуренцию и нарушает запрет, установленный частью 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», запрещающей бездействие органа местного самоуправления, которое приводит или может привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, за исключением предусмотренных федеральными законами случаев.

Бездействие Администрации, а именно непроведение открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными по адресу: Ленинградская обл., Всеволожский р-он, пос. Бугры, ул. Полевая, д. 14 и д. 16 в случае, когда обязанность его проведения предусмотрена законом, препятствует Заявителю, а также неограниченному кругу хозяйствующих субъектов участвовать в торгах по отбору управляющей организации, не допуская конкуренцию, и создает ООО «АКУ» преимущество в ведении хозяйственной деятельности.

На основании изложенного, руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1-4 статьи 41, статьей 48, частью 1 статьи 49 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА:

1. Признать в бездействии Администрации муниципального образования «Бугровское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области, выразившемся в непроведении конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, нарушение части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

2. Выдать Администрации муниципального образования «Бугровское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области предписание о прекращении нарушения антимонопольного законодательства, а так же о совершении действий, направленных на обеспечение конкуренции.

3. Направить уполномоченному должностному лицу Ленинградского УФАС России материалы дела для рассмотрения вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении в соответствии со статьей 14.9 Кодекса об административных правонарушениях Российской Федерации.

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

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