

## **РЕШЕНИЕ**

**по делу № К03-95/15**

Резолютивная часть решения оглашена 03 сентября 2015

В полном объеме решение изготовлено 14 сентября 2015

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Санкт-Петербургу по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства, назначенная приказом от 27.07.2015 № 303,

рассмотрев дело № К03-95/15, по признакам нарушения ч. 1 ст. 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» в действиях (бездействии) Администрации Московского района Санкт-Петербурга, выразившимся в непроведении в соответствии с п. 4, п. 13 ст. 161 Жилищного кодекса РФ открытого конкурса по выбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по адресу: Санкт-Петербург, ул. Варшавская д. 6, корп. 1 (разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №78-3811в-2014 от 15.07.2014), что может иметь своим результатом недопущение, ограничение конкуренции на рынке управления многоквартирными домами в Санкт-Петербурге,

### **УСТАНОВИЛА:**

В Санкт-Петербургское УФАС России поступили заявления гражданина, в том числе из Прокуратуры Санкт-Петербурга (вх.№ 8783 от 23.04.2015, вх.№ 11739 от 01.06.2015, вх.№ 10266 от 12.05.2015, вх.№ 10544 от 15.05.2015), указывающие на нарушающие антимонопольное законодательство в действиях Администрации Московского района, выразившееся в непроведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенном по адресу: Санкт-Петербург, ул. Варшавская д. 6, к. 1 (разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдано 15 июля 2014г., далее – МКД), что может иметь своим результатом недопущение, ограничение конкуренции на рынке управления многоквартирными домами в Санкт-Петербурге.

Рассмотрев материалы дела №К03-95/15, заслушав пояснения лиц, участвующих в деле, Комиссия Санкт-Петербургского УФАС России выявила следующее.

Разрешения на ввод в эксплуатацию жилых домов, расположенных по вышеуказанным адресам, выданы 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> подтверждают следующее (выписка из реестра).

Строительный/милицейский адрес объекта	Номер разрешения	Застройщик	Наименование объекта
г. Санкт-Петербург, Московский район, Московский проспект, дом 139, литера БД / милицейский адрес: Санкт-Петербург, Московский район, Московский проспект, дом 139, литера БД	78-3811в-2014 от 15.07.2014	ОАО "Силловые машины-ЗТЛ, ЛМЗ, Электросила, Энергомашэкспорт"	многоквартирный дом со встроенными помещениями и встроенным подземным гаражом - 1 этап

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.

В соответствии с ч.4 ст.161 ЖК 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. 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.

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 № 4 определено, что организатором такого конкурса выступает администрация района Санкт-Петербурга, на территории которого расположен многоквартирный дом.

Многоквартирный дом по адресу: ул. Варшавская д. 6, к. 1, расположен на территории Московского 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](http://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 Красногвардейского 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 №К03-95/15 свидетельствуют о том, что Администрация своевременно не обеспечила проведение конкурса по отбору управляющей компании для управления дома по адресу: Санкт-Петербург, ул. Варшавская д. 6, корп. 1 (разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №78-3811в-2014 от 15.07.2014)

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 для управления МКД по адресу: Санкт-Петербург, ул. Варшавская д. 6, корп. 1, препятствует доступу управляющих компаний к управлению указанным МКД, что может привести к необоснованному препятствованию осуществлению деятельности хозяйствующими субъектами и ограничению конкуренции на товарном рынке услуг по управлению многоквартирными домами в Санкт-Петербурге. Также такие действия (бездействие) создают преимущественные условия деятельности на товарном рынке хозяйствующим субъектам, которые получили право управления МКД без проведения открытого конкурса.

Таким образом, в действиях (бездействии) Администрации Приморского района Санкт-Петербурга содержатся признаки нарушения ч.1 ст.15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Администрацией Московского района письмом вх.№18790 от 28.08.2015 в Комиссию Санкт-Петербургского УФАС России представлено извещение №110815/3468631/01 от 11.08.2015 о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными на территории Московского района Санкт-Петербурга: по адресу: Санкт-Петербург, ул. Варшавская д. 6, корп. 1, литер А, что свидетельствует о добровольном устранении нарушения антимонопольного законодательства.

Одновременно, на заседании Комиссии Санкт-Петербургского УФАС России, представителем Администрации Московского района представлены документы

(исх.№01-36-7013/15-0-2 от 02.09.2015) об отмене означенного открытого конкурса по основаниям выбора собственниками помещений МКД по адресу: Санкт-Петербург, ул. Варшавская д. 6, корп. 1, литер А способа управления и управляющей организации – ООО «КоммуналСервисСПб» (протокол внеочередного Общего собрания собственников помещений в МКД от 29.12.2014), а также сведения о реализации собственниками помещений МКД по адресу: Санкт-Петербург, ул. Варшавская д. 6, корп. 1, литер А принятого решения, путем заключения договоров управления.

Согласно ответу Государственной жилищной инспекции (вх.№16387 от 28.07.2015) в результате проведения проверки правомерности принятия собственниками помещений МКД по адресу: Санкт-Петербург, ул. Варшавская д. 6, корп. 1, литер А, решения о выборе ООО «КоммуналСервисСПб» в качестве управляющей организации, выявлено, что означенное решение принято при наличии кворума большинством голосов от принявших участие в собрании, что соответствует требованиям ч. 3 ст. 45 и ч. 1 ст. 46 Жилищного кодекса РФ.

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 Московского района Санкт-Петербурга, нарушение ч. 1 ст. 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившееся в непроведении открытого конкурса, в сроки, установленные п. 13 ст. 161 Жилищного кодекса РФ, по выбору управляющей организации по управлению многоквартирным домом, расположенным на территории Московского района Санкт-Петербурга по адресу: Санкт-Петербург, ул. Варшавская д. 6, корп. 1, литер А, (разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №78-3811в-2014 от 15.07.2014), что имеет своим результатом недопущение конкуренции за право управления указанным многоквартирным домом и ограничение конкуренции на рынке управления многоквартирными домами в Санкт-Петербурге.

2. Предписание Администрации Московского района Санкт-Петербурга не выдавать в связи с добровольным устранением нарушения антимонопольного законодательства.

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