

# РЕШЕНИЕ

## ПО ДЕЛУ № К05-160/12

Дата оглашения резолютивной части – 25 декабря 2012 года.

Дата изготовления решения в полном объеме – 29 декабря 2012 года.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Санкт-Петербургу по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства (далее по тексту – Комиссия) в составе:

Соколова И.П.	- заместитель руководителя управления, председатель Комиссии;
Рябух Е.Л.	- начальник отдела пресечения монополистической деятельности и недобросовестной конкуренции, член Комиссии;
Чельмя А.В.	- специалист-эксперт отдела пресечения монополистической деятельности и недобросовестной конкуренции, член Комиссии,

рассмотрев дело № К05- 160/12, возбужденное на основании приказа Управления Федеральной антимонопольной службы по Санкт-Петербургу от 02 августа 2012 года № 326-ОВ по заявлению о возбуждении дела и создании Комиссии по рассмотрению дела № К05-160/12 о нарушении антимонопольного законодательства по признакам нарушения Администрацией Красносельского района Санкт-Петербурга статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившегося в не проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации на право управления многоквартирным домом,

в присутствии представителей:

Администрации Красносельского района Санкт-Петербурга

Петровой Наталии Владимировны – начальника юридического отдела, по доверенности

в отсутствие гр. <.....>, уведомленного надлежащим образом о времени и месте рассмотрения дела,

### **УСТАНОВИЛА:**

1. В Управление Федеральной антимонопольной службы по Санкт-Петербургу (далее – Управление) поступило заявление (Вх. №6452 от 02.05.12) гражданина <.....>, (далее – Заявители) на действия Администрации Красносельского района Санкт-Петербурга, выразившиеся в не проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по адресу Санкт-Петербург, Ленинский пр. 74, корп. 1.

1. Позиция Заявителя, изложенная в заявлении и письмах заключается в следующем.

В соответствии с Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 15.01.2008 года №4 «О проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом в Санкт-Петербурге» полномочия по проведению указанных конкурсов возложены на администрации районов Санкт-Петербурга.

Согласно п.п. 13 ст. 161 Жилищного Кодекса РФ в течении 10 дней со дня выдачи в установленном законодательством о градостроительной деятельности порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, орган местного самоуправления в порядке, установленном Правительством РФ, проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом.

Дома, построенные застройщиком ГДСК в Санкт-Петербурге, обслуживают ООО «Квартира Люкс Сервис», ООО «Комфорт Сервис», ООО «Строительная корпорация «Возрождение Санкт-Петербурга». Многоквартирный дом по адресу Санкт-Петербург, Ленинский пр. 74, корп. 1 является новостройкой.

Однако открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом не проводился.

1. Позиция Администрации Красносельского района, изложенная в письмах от 26.06.2012 №07-45-199/12-0-1, 25.10.2012 №07-45-672/12, в Заседании Комиссии, заключается в следующем.

Дом 74 корп. 1 по Ленинскому пр. в Санкт-Петербурге был введен в эксплуатацию в 2010 году. С момента постройки дома управляющей организацией является ООО «Управляющая компания «Комфорт Сервис».

Согласно ч. 13 ст. 161 ЖК РФ 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 течение десяти рабочих дней со дня выдачи в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

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.

Полномочия Администрации района установлены постановлением Правительства СПб от 26.08.2008 №1078. Однако только 11.10.2012 в вышеуказанное постановление внесены изменения (Постановлением Правительства СПб от 11.10.2012 №1105), которыми дополнен п. 3.419-4 «Проводить в установленном порядке открытые конкурсы по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами в течение 10 рабочих дней со дня выдачи разрешений на ввод в эксплуатацию указанных домов».

Конкурс по выбору управляющей организации в отношении данного многоквартирного дома не проводился. Красносельское РЖА формирует перечни многоквартирных домов для целей выбора способа управления из числа МКД, состоящих в реестре имущества казны Санкт-Петербурга и переданных на забалансовый учет Красносельского РЖА, а так же в отношении МКД, где отсутствует управляющая организация. Учитывая, что в данном МКД управляющая организация имеется с момента постройки дома, МКД не включен в казну Санкт-Петербурга, Красносельское РЖА не включало его в перечень МКД для выбора способа управления.

## 2. Материалами дела К05- 160 /12 установлено следующее.

2.1 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.

Согласно ч. 13 ст. 161 ЖК РФ 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 течение десяти рабочих дней со дня выдачи в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

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 течение 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 на управление 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.

2.2. 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 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 открытые конкурсы в порядке Постановления 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 **18 июня 2011 года** возложены на администрации районов, в т. ч. на Администрацию Красносельского района СПб (далее - Администрация).

2.3 Многоквартирный жилой дом по адресу СПб, Ленинский пр. дом 74, корп. 1 введен в эксплуатацию в 2010 году.

Между застройщиком ООО «ГДСК» и ООО «Управляющая компания «Комфорт Сервис» заключен договор №7 от 22.07.2010, на основании которого осуществляется управление многоквартирным домом по адресу СПб, Ленинский пр. дом 74, корп. 1. Действие договора продлено дополнительным соглашением №1/2 от 22.02.2011 сроком на 5 лет.

В материалах дела присутствует Акт о приеме-передаче здания в управление ООО «Комфорт Сервис», подписанный с застройщиком ООО «Городская домостроительная компания» от 31.08.2010.

Согласно представленной ООО «Управляющая компания «Комфорт Сервис» информации, управление домом осуществляется на основании договора управления №7 сразу после получения разрешения на ввод в эксплуатацию данного многоквартирного дома. В последующем были заключены договоры управления с собственниками жилых и не жилых помещений на единых условиях.

2.4 В материалах дела находятся документы, свидетельствующие об обращении граждан в адрес Администрации о необходимости проведения конкурсов, в т.ч письма гр. <.....> В письме от 30.05.2012 №240/12 СПб ГКУ «Жилищное агентство Красносельского района СПб» по поручению Администрации Красносельского района сообщало, что в адрес застройщика и ООО УК Комфорт Сервис направлено письмо от 28.11.2011 о предоставлении технической документации по адресам: Ленинский пр. д. 76, корп. 1, ул. Маршала Казакова, 44 корп. 1, корп. 2, д. 50 корп. 1 для проведения конкурса. По информации ООО «УК Комфорт-сервис» в МКД по адресу Ленинский пр. 74 корп. 1: 55% квартир в собственности физических и юридических лиц, 19% у застройщика, 26% в собственности Министерства обороны. Квартир, учтенных в реестре казны Санкт-Петербурга – нет. В связи с этим проведение конкурса для выбора управляющей компании не целесообразно, так как в собственности Министерства обороны России менее 50% от общей собственности. Собственники выразили волеизъявление о проведении общего собрания самостоятельно.

По поводу дома пр. Ленинский 74 корп. 1 Администрация обращалась письмами от 28 ноября 2011 в адрес застройщика и управляющей компании о предоставлении информации, касающейся дома. ООО «УК Комфорт – Сервис» ответило в августе 2012 года, что договор управления от 22.07.2010 года заключен с застройщиком, продлен дополнительным соглашением в последующем были

заключены договоры с собственниками жилых и нежилых помещений

Учитывая то обстоятельство, что многоквартирный дом по адресу Ленинский пр. 74 корп. 1 введен в эксплуатацию в 2010 году, а прямая норма, обязывающая органы власти проводить конкурсы в многоквартирных домах, введена в июне 2011 года, обязанность по проведению конкурса в отношении данного дома у Администрации в настоящее время отсутствует.

2.5 В материалах дела присутствует письмо Администрации Красносельского района СПб от 25.10.2012 №07-45-672/12, в котором сообщается, что после 18.06.2011 года в районе введены в эксплуатацию 29 многоквартирных домов, из которых 20 управляются выбранными по конкурсу управляющими компаниями, 7 - по договору с управляющей компанией, 2 - ТСЖ.

В материалы дела письмом от 19.12.2012 №07-45-353/12-0-1 Администрацией представлена следующая информация о многоквартирных домах, введенных в эксплуатацию после 04.06.2011 :

1. ул. Маршала Казакова 26, лит А – управляется ООО «Управдом»,
2. пр. Кузнецова 12 корп. 1 лит. А – управляется ООО «Жилищная управляющая компания»,
3. пр. Кузнецова 12 корп. 2 лит. А – управляется ООО «Жилищная управляющая компания»,
4. пр. Кузнецова 14 корп. 1 лит. А – управляется ООО «Жилищная управляющая компания»,
5. Ленинский пр. 72, корп. 3, лит. А – управляется ООО «Сфера-инвест»,
6. Петергофское шоссе, 78 корп. 5, лит. 5 – управляется ООО «УК Европейские предместья»,
7. Петергофское шоссе, 78 корп. 16, лит. 5 – управляется ООО «УК Европейские предместья»

Вместе с тем, материалами дела подтверждается, что в веденных в эксплуатацию многоквартирных домах управляющие компании начали управлять домами не по результатам конкурса. Так, например:

1. МКД по пр. Маршала Казакова дом 26 литер А – разрешение на ввод объекта в эксплуатацию получено 29 июля 2011, договор управления застройщика ООО «Стоун» с ООО «Управдом» от 11.08.2011.

2. МКД по пр. Кузнецова 12 корп. 2 литер А, корп. 1, Кузнецова 14 корп. 1- разрешение на ввод получено 16.12.2011, выписка из протокола №40/1 заседания конференции ЖСК «Центр долевого строительства» - передать на обслуживание дома ООО УК «Жилищно-управляющая компания».

3. МКД по Ленинскому пр. 72, корп. 3, лит. А – разрешение на ввод получено 23.12.2011. Договор управления с застройщиком. Общее собрание не состоялось. (Письмом ООО «УК Сфера-инвест» от 17.12.2012 в адрес ГУ ЖА).

4. МКД по Петергофскому шоссе д. 78 корп. 5, корп. 16 – введен в эксплуатацию 12.05.2012, протокол общего собрания от 23 ноября 2011 года.

Таким образом, материалы дела свидетельствуют о том, что Администрация своевременно не обеспечила проведение конкурса по отбору управляющей компании для управления вновь возведенных и сданных в эксплуатацию после июня 2011 многоквартирных домов, расположенных в районе.

Учитывая тот факт, что на территории Красносельского района СПб осуществляют деятельность более одной управляющей компании, бездействия Администрации по не проведению своевременно конкурса по отбору управляющей компании для управления вновь возведенных и сданных в эксплуатацию после 04.06.2011 многоквартирных домов, расположенных на территории Красносельского района, могут ограничить конкуренцию среди управляющих компаний и создать преимущество на рынке услуг по управлению многоквартирными домами управляющим организациям, выбранных 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.17 статьи 4 Федерального закона «О защите конкуренции», признаки ограничения конкуренции - сокращение числа хозяйствующих субъектов, не входящих в одну группу лиц, на товарном рынке, рост или снижение цены товара, не связанные с соответствующими изменениями иных общих условий обращения товара на товарном рынке, отказ хозяйствующих субъектов, не входящих в одну группу лиц, от самостоятельных действий на товарном рынке, определение общих условий обращения товара на товарном рынке соглашением между хозяйствующими субъектами или в соответствии с обязательными для исполнения ими указаниями иного лица либо в результате согласования хозяйствующими субъектами, не входящими в одну группу лиц, своих действий на товарном рынке, иные обстоятельства, создающие возможность для хозяйствующего субъекта или нескольких хозяйствующих субъектов в одностороннем порядке воздействовать на общие условия обращения товара на товарном рынке, а также установление органами государственной власти, органами местного самоуправления, организациями, участвующими в предоставлении государственных или муниципальных услуг, при участии в предоставлении таких услуг требований к товарам или к хозяйствующим субъектам, не предусмотренных законодательством Российской Федерации.

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 (территория Красносельского района).

Исходя из совокупности указанных норм, в бездействии администрации Красносельского района, которые могли привести к ограничению конкуренции на рынке услуг по управлению многоквартирными домами, усматривается

нарушение части 1 ст.15 Федерального закона «О защите конкуренции».

2.6 Довод Администрации об отсутствии у Администрации соответствующих полномочий на 04.06.2011 по проведению конкурсов в введенных в эксплуатацию многоквартирных домов в период с 04.06.2011 и по 11.10.2012, расположенных в районе, не подтверждается материалами дела.

В материалы дела представлены следующие документы:

1. Письмо Губернатора СПб от 29.12.2012 №07-133/13193, в соответствии с которым полномочия по проведению конкурсов по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами в СПб в отношении вновь построенных МКД с 25.06.2011 наделены администрации районов.

2. Письмо Жилищного Комитета СПб от 11.12.2012 № 06-873/12-0-1, в котором позиция выражена следующим образом. Постановлением Правительства СПб 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 СПб, на территории которого расположен многоквартирный дом, на право управления, которым проводится конкурс. Данные полномочия также закреплены за администрациями районов СПб пунктом 3.419 постановления Правительства СПб от 26.08.2008 №1078 «Об администрациях районов СПб». В целях реализации установленного законом десятидневного срока проведения открытого конкурса в отношении домов нового строительства в постановление №1078 были внесены соответствующие изменения (от 11.10.2012). При этом правовые основания проводить в отношении домов нового строительства открытые конкурсы по отбору управляющей организации в порядке, утв. Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 №75 у администраций районов СПб возникли с момента вступления в силу изменений в Жилищный кодекс РФ, внесенных Федеральным законом от 04.06.2011 №123-ФЗ.

Материалы дела не свидетельствуют о том, что Администрацией предприняты меры к добровольному устранению нарушению ст. 15 Закона о защите конкуренции.

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1-3 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 Красносельского района по вопросу проведения открытого конкурса по выбору управляющей организации во вновь введенном в эксплуатацию многоквартирном доме нарушение части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции».
2. Прекратить рассмотрение дела в связи с добровольным устранением

антимонопольного законодательства.

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

Председатель Комиссии

И.П. Соколова

Члены Комиссии

Е.Л. Рябух

А.В. Чельмя