

РЕШЕНИЕ

по делу № К03-90/15

Резолютивная часть решения оглашена 04 августа 2015

В полном объеме решение изготовлено 18 августа 2015

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Санкт-Петербургу (далее - Комиссия СПб УФАС России) по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства назначенная приказом от 20.07.2015 № 294 (с изменениями, внесенными приказом от 04.08.2015 № 317) в составе:

<...>

рассмотрев дело № К03-90/15, возбужденное по признакам нарушения ч. 1 ст. 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» в действиях (бездействии) администрации Калининского района Санкт-Петербурга (195009, г. Санкт-Петербург, Арсенальная наб., 13/1), выразившихся в непроведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по адресу: г. Санкт-Петербург, пр. Маршала Блюхера, д. 8, корп. 1,

УСТАНОВИЛА:

В Санкт-Петербургское УФАС России поступили заявления физических лиц на действия (бездействие) администрации Калининского района Санкт-Петербурга (далее - Администрация), выраженные в непроведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом нового строительства по адресу: г. Санкт-Петербург, пр. Маршала Блюхера, д. 8, корп. 1 (далее – МКД).

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).

№№ п/п	Строительный/милицейский адрес объекта	Номер разрешения	Застройщик	Наименование объекта
	г. Санкт-Петербург, Калининский район, проспект Маршала	78-0104в-	ООО	Многоквартирный жилой дом со

Блюхера, дом 8, корпус 1, литер ВЖ / милицейский адрес: Санкт-Петербург, пр. Маршала Блюхера, дом 8, корпус 1	2015 от 13.03.2015	ООО "БалтИнвестСтрой"	встроенными помещениями и паркингом
---	--------------------	-----------------------	-------------------------------------

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 [ч. 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 [ст. 445](#) Гражданского кодекса Российской Федерации.

Согласно ч. 2 ст. 14 ЖК РФ в субъектах Российской Федерации - городах федерального значения Москве и Санкт-Петербурге указанные в [ч. 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 № 1078) 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 № 1078, 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.

Также п. 2 постановления 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 которого расположен многоквартирный дом.

Многоквартирный дом по адресу: г. Санкт-Петербург, пр. Маршала Блюхера, д. 8, корп. 1, расположен на территории Калининского района Санкт-Петербурга. Следовательно, обязанность по проведению конкурса по отбору управляющей организации для управления МКД в порядке и сроки, установленные ЖК РФ, возложена на Администрацию Калининского района.

Из системного толкования ч. 2 ст. 14 ЖК РФ с ч. 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.

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 не 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 ч. 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 ст. 4 Закона о защите конкуренции товарный рынок определен как рынок услуг по управлению многоквартирными домами в географических границах Санкт-Петербурга (территория Калининского района). Рынок услуг по управлению МКД в Санкт-Петербурге характеризуется незначительными барьерами входа, в настоящее время является лицензируемой. Деятельность по управлению МКД не требует значительных первоначальных

инвестиций. В Санкт-Петербурге осуществляют деятельность более 250 управляющих организаций, из них на территории Калининского района - 24 управляющие организации, в том числе ООО «ДомСервис», которые могут конкурировать за право управления МКД.

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.

На основании ч.14 ст.161 ЖК РФ для управления многоквартирным домом между ООО «БалтИнвестСтрой» (застройщик) заключен договор на управление МКД с управляющей организацией ООО «ДомСервис».

В случае назначения застройщиком в соответствии с ч. 14 ст. 161 ЖК РФ управляющей организации для управления МКД, у органа исполнительной власти субъекта РФ – Администрации остается 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.

Материалы дела № К03-90/15 свидетельствуют о том, что Администрация в указанный срок и по настоящее время не провела конкурс по отбору управляющей компании для управления вновь возведенным и сданным в эксплуатацию 13.03.2015 года МКД.

В качестве обоснования непроведения конкурса, Администрация ссылается на отсутствие у нее технического паспорта на МКД, необходимого при расчете перечня обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества

собственников помещений в МКД.

При этом запрос о предоставлении данного документа был направлен в адрес филиала ГУП «ГУИОН» проектно-инвентаризационного бюро Калининского района 13.07.2015, то есть по истечении срока, установленного п.13 ст.161 ЖК РФ для проведения конкурса.

В соответствии с ч. 1 ст. 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.

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: г. Санкт-Петербург, пр. Маршала Блюхера, д. 8, 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 ООО «ДомСервис», которое получив право управления МКД на основании ч. 14 ст. 161 ЖК РФ, вследствие непроведения Администрацией в установленные ЖК РФ сроки конкурса (затягивания процедуры проведения конкурса) продолжает управлять МКД вне конкуренции.

Материалы дела К03-90/15 не свидетельствуют о том, что Администрацией предприняты меры к добровольному устранению нарушения ч. 1 ст. 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Руководствуясь ст. 23, ч. 1 ст. 39, частями 1-4 ст. 41, ч. 1 ст. 49 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА:

1. Признать администрацию Калининского района Санкт-Петербурга нарушившей п.2, п.8 части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» в связи с действием (бездействием) по

непроведению в сроки и в порядке, установленном ч.4, ч.13 ст.161 Жилищного кодекса Российской Федерации открытого конкурса по выбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по адресу: г. Санкт-Петербург, пр. Маршала Блюхера, д. 8, корп. 1 (разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 13.03.2015), что создало преимущественные условия деятельности управляющей организации - ООО «ДомСервис» и необоснованные препятствования деятельности иным управляющим организациям и могло иметь своим результатом недопущение, ограничение конкуренции на товарном рынке услуг по управлению многоквартирными домами в Санкт-Петербурге.

2. Выдать администрации Калининского района Санкт-Петербурга предписание о совершении действий, направленных на обеспечение конкуренции путем организации и проведения в соответствии с ч.4, ч. 13 ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации открытого конкурса по выбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по адресу: г. Санкт-Петербург, Маршала Блюхера, д. 8, корп. 1.

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

ПРЕДПИСАНИЕ

по делу № К03-90/15

04 августа 2015 года

Санкт-Петербург

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Санкт-Петербургу по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

<...>

руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частью 4 статьи 41, статьей 50 Федерального закона от 26.07.2006 № 135 ФЗ «О защите конкуренции» на основании своего решения по делу № К03-90/15 о нарушении администрацией Калининского района Санкт-Петербурга п.2, п.8 части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» в связи с действием (бездействием) по непроведению в сроки и в порядке, установленном ч.4, ч.13 ст.161 Жилищного кодекса Российской Федерации открытого конкурса по выбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по адресу: г. Санкт-

Санкт-Петербург, пр. Маршала Блюхера, д. 8, корп. 1 (разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 13.03.2015), что создало преимущественные условия деятельности управляющей организации - ООО «ДомСервис» и необоснованные препятствования деятельности иным управляющим организациям и могло иметь своим результатом недопущение, ограничение конкуренции на товарном рынке услуг по управлению многоквартирными домами в Санкт-Петербурге.

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1. Администрации Калининского района Санкт-Петербурга в срок до 30 октября 2015 года совершить действия, направленные на обеспечение конкуренции путем организации и проведения в соответствии с ч. 4 ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации открытого конкурса по выбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по адресу: г. Санкт-Петербург, Маршала Блюхера, д. 8, корп. 1.

Об исполнении настоящего предписания сообщить в Санкт-Петербургское УФАС России в срок до 15 ноября 2015 года.

<...>

Предписание может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.

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

Привлечение к ответственности, предусмотренной законодательством Российской Федерации не освобождает от обязанности исполнить предписание антимонопольного органа.

