

Заявители:

Физические лица

Ответчик:

Администрация Приморского района Санкт-Петербурга

Заинтересованное лицо:

ООО «Северный стиль»

Лица, располагающее сведениями:

ООО «Строительная Компания «Каменка»

Государственная жилищная инспекция

РЕШЕНИЕ

по делу №078/01/15-373/2021

Санкт-Петербург

Резолютивная часть решения объявлена 02 июня 2021 г.

Полный текст решения изготовлен 08 июня 2021 г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Санкт-Петербургу (далее - Комиссия Санкт-Петербургского УФАС России) по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства, созданная приказом от 16.04.2021 № 113/21 в составе:

Председатель Комиссии:

Члены Комиссии:

рассмотрев дело №078/01/15-373/2021, возбужденное по признакам нарушения части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» в действиях Администрации Приморского района Санкт-Петербурга, выразившихся в непроведении в порядке ч. 4, ч. 13 ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации открытых конкурсов по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами по адресам: Комендантский проспект, дом 66, корпус 3, строение 1; Комендантский проспект, дом 66, корпус 4, строение 1; Комендантский проспект, дом 66, корпус 5, строение 1; Комендантский проспект, дом 66, корпус 6, строение 1; Комендантский проспект, дом 66, корпус 7, строение 1 (разрешения на ввод объектов в эксплуатацию №78-12-88-2020 от 16.12.2020), что может привести к недопущению конкуренции за право управления указанными многоквартирными домами и ограничению конкуренции на товарном рынке услуг по управлению многоквартирными домами в Санкт-Петербурге,

УСТАНОВИЛА:

Санкт-Петербургское УФАС России в ходе рассмотрения обращений физических лиц выявило в действиях (бездействии) Администрации Приморского района Санкт-Петербурга (далее – Администрация) признаки нарушения антимонопольного законодательства, предусмотренные ч. 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), выразившиеся в непроведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами по адресу: Санкт-Петербург, Комендантский пр., д. 66, корпуса 2, 3, 4, 5, 6, 7 (далее совместно - МКД), что может иметь своим результатом недопущение конкуренции за право управления указанными многоквартирными домами и ограничение конкуренции на товарном рынке услуг по управлению многоквартирными домами в Санкт-Петербурге.

Разрешение на ввод Объектов в эксплуатацию 78-15-88-2020 было принято 16.12.2020. В установленный Жилищным кодексом Российской Федерации (далее – ЖК РФ) срок, Администрацией информация о проведении конкурса размещена не была.

В соответствии с ч. 13 ст. 161 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, за исключением случая, предусмотренного частью двадцать пятой статьи 7.3 Закона Российской Федерации от 15 апреля 1993 года № 4802-1 «О статусе столицы Российской Федерации».

Таким образом, органу исполнительной власти субъекта РФ – Администрации вменяется обязанность по проведению открытого конкурса в соответствии с ч. 4 ст. 161 ЖК РФ.

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.

Выявив признаки нарушения ст. 15 Закона о защите конкуренции, руководствуясь статьей 39.1 Закона о защите конкуренции, Санкт-Петербургское УФАС России выдало Администрации предупреждение от 28.01.2021 №78/2266/21 о необходимости прекращения действий (бездействия), которые содержат признаки нарушения антимонопольного законодательства, и о принятии мер по устранению последствий такого нарушения, путем проведения в соответствии с ч. 4 ст. 161 ЖК РФ открытого конкурса по выбору управляющей организации для управления многоквартирными домами по адресу: Санкт-Петербург, Комендантский пр., д. 66, корпуса 2, 3, 4, 5, 6, 7.

В ответ на предупреждение из Администрации поступило письмо (вх. от 04.03.2021 №7493-ЭП/21), согласно которому на основании протоколов общих собраний собственников помещений многоквартирных домов по адресам: Санкт-Петербург, Комендантский пр., д. 66, корпуса 3, 4, 5, 6, 7, поступивших 12.01.2021, решениями общих собраний собственников помещений многоквартирных домов выбран способ управления – управление управляющей организацией ООО «Северный стиль». Также Администрация сообщила, что в соответствии с разрешением на ввод в эксплуатацию от 16.12.2020г. №78-12-88-2020, выданного Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга, объект, введенный по адресу: Комендантский пр., дом 66, корпус 2, строение 1, является многоэтажным гаражом, и действие части 13 статьи 161 ЖК РФ на данный объект не распространяются.

Дополнительно, письмом (вх. №11538/21 от 07.04.2021) Администрация представила указанные протоколы, а также документы, подтверждающие реализацию принятого собственниками решения – договоры на управление МКД.

Анализ представленных документов показал, что собрания собственников помещений МКД проходили 12.01.2021. Согласно протоколам, инициатором собраний выступила управляющая организация - ООО «Северный стиль», общее количество присутствующих лиц – 3 человека, которые владеют 100% голосов собственников. В свою очередь договоры управления МКД заключены 12.01.2021 между ООО «СК «Каменка» и ООО «Северный стиль», то есть между застройщиком и управляющей компанией, а не собственниками помещений МКД либо лицами, поименованными в пункте 6 части 2 статьи 153 ЖК РФ. Срок действия договоров 1 год, но предусмотрена пролонгация при отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора.

Кроме того, в Санкт-Петербургское УФАС России поступили заявления физических лиц, в т.ч. из Управления по работе с обращениями граждан Администрации Губернатора Санкт-Петербурга, из ФАС России, в которых сообщается, что по информации Государственной жилищной инспекции Санкт-Петербурга (№06-1858-2/21-0-1 от 04.03.2021, далее - ГЖИ) по состоянию на 03.03.2021 сведения о многоквартирных домах по адресам: Санкт-Петербург, Комендантский проспект, дом 66, корпус 3, строение 1; Комендантский проспект, дом 66, корпус 5, строение 1; Комендантский проспект, дом 66, корпус 4, строение 1; Комендантский проспект, дом 66, корпус 6, строение 1; Комендантский проспект, дом 66, корпус 7, строение 1, размещены в разделе реестра лицензий субъекта Российской Федерации - Санкт-Петербург (далее – Реестр), содержащем перечень адресов многоквартирных домов, управление которыми осуществляет лицензиат ООО «Северный стиль» (ИНН 7813632584). Указанные сведения включены в Реестр с 10.02.2021 распоряжениями ГЖИ по заявлениям лицензиата ООО «Северный стиль» в связи с заключением договоров управления указанными МКД с застройщиком ООО СК Каменка согласно части 14 статьи 161 ЖК РФ. Заявлений о внесении изменений в Реестр в отношении МКД по указанным адресам в связи с заключением договоров управления по решению общих собраний собственников помещений в МКД, в ГЖИ не поступало.

Согласно ч. 14 ст. 161 ЖК РФ до заключения договора управления многоквартирным домом между лицом, указанным в пункте 6 части 2 статьи 153 настоящего Кодекса, и управляющей организацией, отобранной по результатам

открытого конкурса, управление многоквартирным домом осуществляется управляющей организацией, с которой застройщиком должен быть заключен договор управления многоквартирным домом не позднее чем через пять дней со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

Установлено, что ООО «СК «Каменка» и ООО «Северный стиль» не являются лицами, указанными в пункте 6 части 2 статьи 153 ЖК РФ, а именно: лицами, принявшими 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, с момента такой передачи.

Абзацем 1 пункта 39 Правил, утвержденных постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» (далее - Правила) установлено, что в случае, если до дня проведения конкурса собственники помещений в многоквартирном доме выбрали способ управления многоквартирным домом и реализовали решение о выборе способа управления этим домом, конкурс не проводится.

Таким образом, основания для применения Администрацией п.39 Правил не выявлены.

Неисполнение Администрацией, возложенной ЖК РФ обязанности по соблюдению конкурентного доступа управляющих организаций к управлению многоквартирными домами, препятствует доступу управляющих компаний к управлению указанными 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) Администрации создают преимущественные условия деятельности на товарном рынке ООО «Северный стиль», 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.

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

В целях получения дополнительных доказательств наличия или отсутствия нарушения антимонопольного законодательства Определением от 17.05.2021 № 78/13598/21 к участию в деле в качестве лиц, располагающих сведениями привлечены: Государственная жилищная инспекция, застройщик ООО «Строительная Компания «Каменка» (далее – ООО «СК «Каменка»).

Лицами, участвующими в деле, а также лицами, располагающими сведениями представлены дополнительные пояснения и доказательства по существу рассматриваемых обстоятельств, которые приобщены к материалам дела.

ООО «Северный стиль» пояснило, что договоры управления МКД с застройщиком ООО «СК «Каменка» заключены по результатам общих собраний собственников

помещений МКД (протоколы от 12.01.2021), которые были проведены в соответствии с пунктом 7 статьи 45 ЖК РФ. Также указали, что на момент проведения общих собраний помещения в МКД иным лицам застройщиком не передавались. Содержание и обслуживание МКД осуществляется ООО «Северный стиль» за счет средств застройщика.

ООО «СК «Каменка» сообщило, что в соответствии с условиями договоров участия в долевом строительстве МКД застройщик обязуется передать дольщикам помещения по акту приема-передачи не позднее 31.12.2021. Фактическая передача помещений в МКД началась 19.05.2021.

ГЖИ письмом от 04.05.2021 № ОБ-11515-2/21-0-1 в адрес Администрации, письмом от 28.05.2021 № 08-11-11774/21-0-1 в адрес Санкт-Петербургского УФАС России сообщила следующее

Сведения о МКД размещены в разделе Реестра, содержащем перечень адресов многоквартирных домов, управление которыми осуществляет лицензиат ООО «Северный стиль» (ИНН 7813632584). Указанные сведения включены в Реестр с 10.02.2021 распоряжениями Инспекции по заявлениям лицензиата ООО «Северный стиль» в связи с заключением договоров управления указанными домами с застройщиком ООО «СК «Каменка» согласно части 14 статьи 161 ЖК РФ. От лицензиата ООО «Северный стиль» 12.04.2021 поступали заявления о внесении изменений в Реестр на основании решений общих собраний собственников помещений в указанных выше многоквартирных домах от 06.04.2021. Как следует из представленных протоколов от 06.04.2021, собрания проводились в соответствии с пунктом 7 статьи 45 ЖК РФ, инициатором собраний выступила управляющая организация - ООО «Северный стиль», общее количество присутствующих лиц – 3 человека, которые, согласно протоколам, владеют 100% голосов собственников.

По результатам рассмотрения заявлений лицензиата ООО «Северный стиль» ГЖИ 23.04.2021 приняты решения об отказе во внесении изменений в Реестр в связи с несоответствием представленных документов требованиям Порядка, утвержденного приказом Минстроя России от 25.12.2015 № 938/пр. Иных заявлений о внесении изменений в Реестр по состоянию на 28.05.2021 в ГЖИ не поступало.

На основании полученной из ГЖИ информации Администрацией было принято решение о проведении конкурсов на управления многоквартирными домами по адресам: Комендантский проспект, дом 66, корпус 3, строение 1; Комендантский проспект, дом 66, корпус 4, строение 1; Комендантский проспект, дом 66, корпус 5, строение 1; Комендантский проспект, дом 66, корпус 6, строение 1; Комендантский проспект, дом 66, корпус 7, строение 1. Извещение о проведении конкурсов размещено в сети интернет на сайте www.forgi.gov.ru 14.05.2021 № 140521/3170144/02.

Таким образом, основание, послужившее поводом для возбуждения антимонопольного дела №078/01/15-373/2021 устранено.

В соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 48 Закона № 135-ФЗ Комиссия прекращает рассмотрение дела о нарушении антимонопольного законодательства в случае отсутствия нарушения антимонопольного законодательства в рассматриваемых комиссией действиях (бездействии).

Принимая во внимание изложенные выше обстоятельства, руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1 - 4 статьи 41, частью 1 статьи 48, частью 1 статьи 49 Закона о защите конкуренции, Комиссия Санкт-петербургского УФАС России

РЕШИЛА:

1. Прекратить рассмотрение дела №078/01/15-373/2021, возбужденное в отношении Администрации Приморского района Санкт-Петербурга, в связи с отсутствием в рассматриваемых действиях нарушения антимонопольного законодательства.

Председатель Комиссии

Члены Комиссии:

Решение может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня принятия решения, а также в коллегиальный орган ФАС России.