

**РЕШЕНИЕ**

**по делу № К03-102/14**

Резолютивная часть решения оглашена 23 сентября 2014

В полном объеме решение изготовлено 07 октября 2014

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Санкт-Петербургу по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства, назначенная приказом от 19.08.2014 № 334, в составе:

Председатель Комиссии:

Тукаев В.А. - исполняющий обязанности заместителя руководителя управления.

Члены Комиссии:

Асташенкова Е.И. - начальник отдела контроля органов власти;

Квакина Е.Ю. - главный специалист-эксперт отдела

контроля органов власти,

рассмотрев дело № К03-102/14, возбужденное по признакам нарушения части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» в действиях (бездействии) Администрации Невского района Санкт-Петербурга (192131, Санкт-Петербург, пр. Обуховской обороны, д. 163), выразившихся в непроведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по адресу: Санкт-Петербург, пр. Обуховской обороны, д.138, корп.2, (разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 30.11.2012), что может иметь своим результатом недопущение, ограничение конкуренции на товарном рынке услуг по управлению многоквартирными домами в Санкт-Петербурге,

**УСТАНОВИЛА:**

В Санкт-Петербургское УФАС России поступило заявление гражданина <.....> (вх. № 18502 от 13.08.2014), на действия Администрации Невского района Санкт-Петербурга, выразившиеся в не проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по адресу: Санкт-Петербург, пр. Обуховской обороны, д.138, корп.2.

Исходя из данных предоставленных заявителем, разрешение на ввод в эксплуатацию жилого дома, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, пр. Обуховской обороны, д. 138, корп.2, выдано Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга 30.11.2012 года.

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
1	г. Санкт-Петербург, Невский район, Обуховской Обороны пр., участок 1 (восточнее пересечения с Мурзинской ул.); Обуховской Обороны пр., участок 2 (восточнее пересечения с Мурзинской ул.) / милицейский адрес: Санкт-Петербург, Невский район, пр. Обуховской Обороны, дом 138, корпус 2, лит. А; д. 138, корп. 3, лит. А; д. 138	78-3712В-2012 от 30.11.2012	ЗАО "РосСтройИнвест"; Туркин Федор Олегович	жилой дом со встроенно- пристроенными помещениями и подземной автостоянкой: 1, 2, 3 этапы

В ходе рассмотрения заявления Санкт-Петербургским УФАС России установлено, что конкурс по выбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по адресу: Санкт-Петербург, пр. Обуховской обороны, д.138, корп.2, Администрацией Невского района был организован 05.04.2013г. По результатам рассмотрения жалобы ООО «Управляющая компания «Созидание», Комиссия Санкт-Петербургского УФАС России выявила нарушение процедуры торгов и выдала Администрации Невского района Санкт-Петербурга и конкурсной комиссии по проведению данного конкурса предписание от 16.04.2013 № Т05-66/13-1 об аннулировании конкурса. В соответствии с протоколом об аннулировании результатов конкурса от 08.05.2013г. результатов открытого конкурса были аннулированы.

На момент поступления жалобы <.....> в Санкт-Петербургское УФАС России, извещение о проведении открытого конкурса по отбору управляющей компании на сайте Администрации Невского района, а также на официальном сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) отсутствует.

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: Санкт-Петербург, пр. Обуховской обороны,

д.138, корп.2, расположен на территории Невского 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 № 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 Невского района). Рынок услуг по управлению МКД в Санкт-Петербурге характеризуется незначительными барьерами входа. Деятельность по управлению МКД не требует значительных первоначальных инвестиций, не является лицензируемой.

Согласно информации, размещенной на сайте Жилищного комитета СПб, в разделе «Управление домами» на территории Невского района осуществляют деятельность 19 управляющих организаций.

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.

В порядке ч. 14 ст. 161 ЖК РФ для управления многоквартирным домом между ЗАО «РосСтройИнвест» (застройщик) и ООО «УК «Дом Сервис» заключен соответствующий договор №УК-1-КАН от 01.12.2012г. на срок до момента заключения договора управления многоквартирным домом между Застройщиком и управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса, проведенного в соответствии с ч. 13 ст. 161 Жилищного кодекса РФ. Таким образом, по договору №УК-1-КАН от 01.12.2012г. управление многоквартирным домом по адресу: Санкт-Петербург, пр. Обуховской обороны, д. 138, корп. 2 в настоящее время является ООО «УК «Дом Сервис».

Вместе с тем, 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. Кроме того, обязанность проведения конкурса возникает у Администрации в силу ч. 4 ст. 161 ЖК РФ (в данном случае собственниками помещений в МКД не выбран способ управления этим домом).

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.

Представитель Администрации Невского района передал в Комиссию апелляционное определение Санкт-Петербургского городского суда от 13.08.2014г. и решение Невского районного суда Санкт-Петербурга от 12.05.2014г., основанное в т.ч. на сообщении Администрации Невского района о том, что в настоящее время ею совершаются действия по организации проведения открытого конкурса.

Вместе с тем, материалы дела №К03-102/14 свидетельствуют о том, что Администрация своевременно не обеспечила проведение конкурса по отбору управляющей компании для управления сданного в эксплуатацию 30.11.2012г. (первый конкурс объявлен 05.04.2013г, т.е. с нарушением срока, установленного ч.13 ст.161 ЖК РФ, аннулирован 08.05.2013г. в связи с нарушением Правил, утвержденных постановлением № 75 при его проведении, повторный конкурс не объявлен, также не объявлен конкурс в соответствии с ч.4 ст.161 ЖК РФ).

По пояснениям представителя Администрации и в соответствии с решением Невского районного суда Санкт-Петербурга от 12.05.2014г. в ближайшее время извещение о проведении конкурса будет размещено в соответствии с установленным порядком, Администрация вносит соответствующие изменения в конкурсную документацию для проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления МКД по адресу: Санкт-Петербург, пр. Обуховской обороны, корп.2. Однако, документальные доказательства подготовки конкурсной документации Администрацией не представлены.

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.

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, пр. Обуховской обороны, д.138, корп.2 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 «УК «Дом Сервис», 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 К03-102/14 не свидетельствуют о том, что Администрацией предприняты меры к добровольному устранению нарушения ст. 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»

На основании изложенного, руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1-4 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 Администрацию Невского района Санкт-Петербурга нарушившей часть 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» в связи с действием (бездействием) по непроведению открытого конкурса по выбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по адресу: Санкт-Петербург, пр. Обуховской обороны, д.138, корп.2 (разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 30.11.2012, собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления этим домом).

2. Выдать Администрации Невского района Санкт-Петербурга предписание о совершении действий, направленных на обеспечение конкуренции путем 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: Санкт-Петербург, пр. Обуховской обороны, д.138, корп.2.

Председатель Комиссии

В.А.Тукаев

Члены Комиссии:

Е.И.Асташенкова

Е.Ю. Квакина

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