

29/12/2014

03/31647

## РЕШЕНИЕ

### по делу № К03-140/14

о нарушении антимонопольного законодательства к рассмотрению

Резолютивная часть решения оглашена 18 декабря 2014

В полном объеме решение изготовлено 29 декабря 2014

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Санкт-Петербургу по рассмотрению дела № К03-140/14 о нарушении антимонопольного законодательства, созданная приказом от 30.10.2014 № 489, в составе:

Председатель Комиссии:

Тукаев В.А. - заместитель руководителя управления.

Члены Комиссии:

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

Тырина Н.И. - главный государственный инспектор отдела  
контроля органов власти,

рассмотрев дело № К03-140/14, возбужденное по признакам нарушения части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» в действиях (бездействии) Администрации Выборгского района Санкт-Петербурга (194100, Санкт-Петербург, Большой Сампсониевский пр., 86), выразившихся в не проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по адресу: Санкт-Петербург, пр.Луначарского, д.40, корп.4, лит.А (разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 30.06.2014), 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 поступили заявления (вх. от 30.07.2014 №14250, вх. от 05.09.2014 №20596) на действия Администрации Выборгского района Санкт-Петербурга (далее – Администрация), выразившиеся в не проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по адресу: Санкт-Петербург, пр.Луначарского, д.40, корп.4 (далее также –МКД), что могло привести к недопущению конкуренции за право управления МКД и создало преимущественные условия деятельности на рынке услуг по управлению МКД Жилищно-строительному кооперативу «Центр долевого строительства» (далее - ЖСК "ЦДС") и ООО «Жилищная управляющая компания» (далее - ООО "ЖУК").

Разрешение на ввод в эксплуатацию жилого дома, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, пр.Луначарского, д.40, корп.4 выдано Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга 30.06.2014 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	Район
1	г. Санкт-Петербург, Выборгский район, проспект Луначарского, дом 40, корпус 4 / милицейский адрес: Санкт-Петербург, пр. Луначарского, дом 40, корпус 4, литера А	78-2103в-2014 от 30.06.2014	ООО "ИнвестКапитал"	многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями и встроенно-пристроенной автостоянкой	

Согласно [части 13 статьи 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](#).

Порядок проведения торгов в форме конкурса по выбору управляющей организации установлен 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 № 75).

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.

Многоквартирный дом по адресу: Санкт-Петербург, пр.Луначарского, д.40, корп.4 расположен на территории Выборгского района Санкт-Петербурга, конкурс по выбору управляющей организации для управления указанным многоквартирным домом Администрацией не проводился.

По сообщению заявителя, ЖСК «ЦДС» (участник строительства на основании договора инвестирования от 10.11.2008, с которым у заявителя заключен договор паевого взноса от 29.01.2009) предлагает заявителю подписать Договор управления, содержания и технической эксплуатации многоквартирного дома с ООО «ЖУК» для управления многоквартирным домом по адресу: Санкт-Петербург, пр.Луначарского, д.40, корп.4 без проведения конкурса.

Комиссия рассмотрев материалы дела № К03-140/14, заслушав пояснения представителей Администрации, ЖСК "ЦДС", ООО "ЖУК" установила следующее.

В целях организации конкурса Администрация направила в адрес ООО «ИнвестКапитал» запрос о предоставлении исходных данных для формирования конкурсной документации (№ 01-33-7802/14-0-1 от 27.10.2014), а также издала распоряжение от 05.11.2014 № 2616 о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по адресу: просп. Луначарского, д. 40. корп. 4. лит. А.

В ответ на запрос ООО «ИнвестКапитал» сообщило, что МКД строился посредством участия в финансировании строительства членами ЖСК «ЦДС», деятельность которого регламентируется разделом V (главы 11 и 12) ЖК РФ. В соответствии с п.3 ст. 110 ЖК РФ, члены ЖСК своими средствами участвуют в строительстве и последующем содержании многоквартирного дома. Таким образом, способ управления многоквартирным домом избран при создании жилищно-строительного кооператива.

Статьи 115 и 116 ЖК РФ возлагают обязанность и право принятия решений по основополагающим вопросам ЖСК на общее собрание членов жилищного кооператива. Статья 116 ЖК РФ позволяет, если это предусмотрено уставом жилищного кооператива, избирать Конференцию, при условии, что число участников общего собрания членов жилищного кооператива более пятидесяти. С момента избрания, Конференция становится высшим органом управления жилищного кооператива и исполняет все функции, предусмотренные для общего собрания кооператива.

Конференция ЖСК «ЦДС», действуя в рамках своих полномочий и от имени всех членов кооператива (от имени собственников помещений дома), приняла решение о выборе способа управления многоквартирным домом - управление управляющей организацией, в качестве управляющей организации выбрано ООО «ЖУК». Решение Конференции оформлено протоколом заседания конференции № 42/1 от 01.07.2014, которым также утвержден перечень услуг и тарифов на них.

Правовое положение заявителя при приобретении квартиры обусловлено его участием в строительстве в качестве члена ЖСК "ЦДС" на основании заявления, поданного в правление ЖСК. Вступив в члены ЖСК, заявитель согласился с выбором способа управления многоквартирным домом - ЖСК. Решение Конференции (протокол № 42/1 от 01.07.2014) доведено до сведения всех членов ЖСК, в том числе и до заявителя. Протокол Конференции не оспорен и не признан незаконным.

В соответствии с пунктом 39 Правил № 75, в случае если до дня проведения конкурса собственники помещений в многоквартирном доме выбрали способ управления многоквартирным домом или реализовали решение о выборе способа управления этим домом, конкурс не проводится.

ООО «ЖУК» на основании решения Конференции (протокол № 42/1 от 01.07.2014) приняло дом в управление, заключило договоры с ресурсоснабжающими организациями, с собственниками помещений МКД на управление и содержание, в том числе с заявителем.

Таким образом, собственниками МКД принято решение о выборе способа управления - ЖСК «ЦДС» и управляющей организации - ООО «ЖУК», указанное решение реализовано - заключены договоры управления, что в силу п.39 Правил № 75 является основанием для непроведения Администрацией конкурса по отбору управляющей организации.

На основании изложенного, Комиссия Санкт-Петербургского УФАС России, исходя из конкретных обстоятельств дела, проанализировав имеющиеся в деле материалы, выслушав пояснения сторон, не выявила нарушения антимонопольного законодательства в действиях Администрации Выборгского района по непроведению конкурса, а также в действиях ЖСК «ЦДС» при выборе способа управления и управляющей организации и ООО «ЖУК» при заключении договора управления, условия которого соответствуют протоколу заседания конференции № 42/1 от 01.07.2014 в части утвержденного перечня услуг и тарифов на них.

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1 – 4 статьи 41, статьей 48, частью 1 статьи 49 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Санкт-Петербургского УФАС России,

**РЕШИЛА:**

1. Прекратить рассмотрение дела № К03-140/14 в связи с отсутствием нарушения антимонопольного законодательства в рассматриваемых действиях Администрации Выборгского района Санкт-Петербурга.

Председатель Комиссии

В.А.Тукаев

Члены Комиссии:

Е.И.Асташенкова

Н.И. Тырина

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