

Ответчик:

Администрация
муниципального
образования «Полянское
сельское поселение»
Выборгского района
Ленинградской области

188824, Ленинградская
область, Выборгский район,
п. Поляны, Выборгское
шоссе, д. 71

РЕШЕНИЕ

ПО ДЕЛУ № 047/01/15-3548/2022 О НАРУШЕНИИ АНТИМОНОПОЛЬНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА

Резолютивная часть решения оглашена 22 мая 2023 года.

В полном объеме решение изготовлено 24 мая 2023 года.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ленинградской области по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства (далее – Комиссия), рассмотрев дело № 047/01/15-3548/2022 по признакам нарушения Администрацией муниципального образования «Полянское сельское поселение» Выборгского района

Ленинградской области (далее – Администрация) части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

Ленинградским УФАС России по результатам рассмотрения заявлений Комитета государственного жилищного надзора и контроля Ленинградской области (далее – Комитет) (вх. № 6761 от 30.05.2022, вх. № 7096 от 06.06.2022) о возможном наличии признаков нарушения антимонопольного законодательства в действиях Администрации в связи с непроведением конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, п. Поляны, Выборгское шоссе, д. 49 (далее – МКД), установлено следующее.

В соответствии с частью 1 статьи 110 Жилищного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (далее – ЖК РФ) жилищным или жилищно-строительным кооперативом признается добровольное объединение граждан и в установленных настоящим Кодексом, другими федеральными законами случаях юридических лиц на основе членства в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье, а также управления многоквартирным домом.

Согласно части 6 ЖК РФ в случае выбора собственниками помещений в многоквартирном доме способа управления многоквартирным домом жилищным кооперативом в течение пяти рабочих дней со дня принятия решения о государственной регистрации жилищного кооператива органом, осуществляющим государственную регистрацию юридических лиц, жилищным кооперативом представляются в орган государственного жилищного надзора сведения о выборе способа управления многоквартирным домом жилищным кооперативом и уведомление о начале осуществления деятельности по управлению многоквартирным домом в порядке, установленном федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

В соответствии с частью 6.1 ЖК РФ в случае заключения жилищным кооперативом договора управления многоквартирным домом с

управляющей организацией жилищным кооперативом в течение пяти рабочих дней со дня заключения указанного договора представляются в орган государственного жилищного надзора сведения о заключении указанного договора в порядке, установленном федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

Согласно представленной Администрацией информации, в отношении МКД организован жилищно-строительный кооператив «Поляны 3 корпус», в соответствии с протоколом № 1 от 15.12.2018.

При этом, информации о выборе собственниками помещений способа управления МКД Администрацией не представлено.

В соответствии с частью 13 статьи 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».

Согласно представленной Комитетом информации, МКД введен в эксплуатацию в соответствии разрешением на ввод объекта в эксплуатацию от 09.12.2021 № 47-RU47505305-0040-2014.

В соответствии с частью 1 статьи 44 ЖК РФ общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является органом управления многоквартирным домом.

В силу пункта 4 части 4 статьи 44 ЖК РФ к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме относится выбор способа управления многоквартирным домом.

В соответствии с частью 2 статьи 161 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом:

- 1) непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме;
- 2) управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;
- 3) управление управляющей организацией.

Способ управления многоквартирным домом выбирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и может быть выбран и изменен в любое время на основании его решения. Решение общего собрания о выборе способа управления является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

Также согласно части 17 статьи 161 ЖК РФ управление многоквартирным домом, в отношении которого собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления таким домом в порядке, установленном ЖК РФ, или выбранный способ управления не реализован, не определена управляющая организация, в том числе по причине признания несостоявшимся открытого конкурса по отбору управляющей организации, проводимого органом местного самоуправления в соответствии с ЖК РФ, осуществляется управляющей организацией, имеющей лицензию на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, определенной решением органа местного самоуправления в порядке и на условиях, которые установлены Правительством Российской Федерации. Такая управляющая организация осуществляет деятельность по управлению многоквартирным домом до выбора собственниками помещений в многоквартирном доме способа управления многоквартирным домом или до заключения договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией, определенной собственниками помещений в многоквартирном доме или по результатам открытого конкурса, предусмотренного частью 4 настоящей статьи, но не более одного года. Договор управления многоквартирным домом между управляющей организацией и собственниками помещений в многоквартирном доме считается заключенным со дня принятия органом местного самоуправления решения об определении управляющей организации.

Согласно части 4 статьи 161 ЖК РФ орган местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации,

проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации в случаях, указанных в части 13 настоящей статьи и части 5 статьи 200 ЖК РФ, а также в случае, если в течение шести месяцев 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. Указанный порядок установлен Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» (далее – Правила проведения конкурса № 75).

На основании пункта 3 Правил проведения конкурса № 75 конкурс проводится, если:

1) собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления этим домом, в том числе в следующих случаях:

собственниками помещений в многоквартирном доме общее собрание по вопросу выбора способа управления многоквартирным домом не проводилось или решение о выборе способа управления многоквартирным домом не было принято;

по истечении 2 месяцев после вступления в законную силу решения суда о признании несостоявшимся общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросу выбора способа управления многоквартирным домом повторное общее собрание не проводилось или решение о выборе способа управления многоквартирным домом не было принято;

2) принятое собственниками помещений в многоквартирном доме решение о выборе способа управления домом не реализовано, в том числе в следующих случаях:

большинство собственников помещений в многоквартирном доме не заключили договоры, предусмотренные статьей 164 ЖК РФ;

собственники помещений в многоквартирном доме не направили в уполномоченный федеральный орган исполнительной власти документы, необходимые для государственной регистрации товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива;

не заключены договоры управления многоквартирным домом,

предусмотренные статьей 162 ЖК РФ;

3) до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам конкурса, не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано;

4) в установленном законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности порядке выдано разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

Пунктом 32 Правил проведения конкурса № 75 предусмотрено, что 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 (далее – сайт www.torgi.gov.ru).

На настоящий момент и в сроки, установленные Правилами проведения конкурса № 75, информация о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления МКД Администрацией не размещена на сайте www.torgi.gov.ru, сведения о проведении конкурса отсутствуют.

Статьей 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) установлен запрет на ограничивающие конкуренцию акты и действия (бездействие) федеральных органов исполнительной власти, органов государственной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления, иных осуществляющих функции указанных органов или организаций, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

В связи с наличием в действиях Администрации признаков нарушения части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции, на основании статьи 39.1 Закона о защите конкуренции, Ленинградским УФАС России выдано предупреждение (исх. № КД/316/22 от 24.08.2022) (далее – предупреждение) Администрации о необходимости прекращения, указанных действий (бездействия), путем организации и проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления МКД.

Срок исполнения предупреждения до 28.11.2022.

Предупреждение по состоянию на 28.11.2022 Администрацией не было выполнено.

В соответствии с частью 8 статьи 39.1 Закона о защите конкуренции, в случае невыполнения предупреждения в установленный срок при наличии признаков нарушения антимонопольного законодательства антимонопольный орган обязан принять решение о возбуждении дела о нарушении антимонопольного законодательства в срок, не превышающий десяти рабочих дней со дня истечения срока, установленного для выполнения предупреждения.

Приказом № 234/22 от 12.12.2022 дело № 047/01/15-3548/2022 возбуждено в отношении Администрации по признакам нарушения части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

В ходе рассмотрения дела № 047/01/15-3548/2022 Ленинградским УФАС России установлено, что Определением от 25.07.2019 Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области по делу А56-19625/2017 ЖСК «Поляны 3 корпус» передано имущество:

- объект незавершенного строительства: малоэтажный жилой дом, корпус № 3, кадастровый № 47:01:1608001:726, площадь застройки 1582,2 кв. м, степень готовности – 95%, расположенный по адресу: Ленинградская обл., Выборгский муниципальный район, МО «Полянское сельское поселение», пос. Поляны;

- право аренды земельного участка, кадастровый № 47:01:1608001:460, площадью 6517 кв. м, расположенного по адресу: Ленинградская обл., Выборгский муниципальный район, МО «Полянское сельское поселение», пос. Поляны.

Согласно пункту 2.1 устава ЖСК «Поляны 3 корпус» предметом деятельности кооператива является удовлетворение потребностей граждан путем завершения строительства и ввода в эксплуатацию жилого дома, расположенного по адресу: расположенного по адресу: Ленинградская обл., Выборгский муниципальный район, МО «Полянское сельское поселение», пос. Поляны.

Комитетом по управлению муниципальным имуществом и градостроительству Администрации муниципального образования «Выборгский район» Ленинградской области было выдано разрешение на ввод в эксплуатацию № 47-RU47505305-0040-2015 объекта капитального строительства на земельном участке с

кадастровым номером 47:01:1608001:460, расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, п. Поляны, Выборгское шоссе, д. 49, корп. 3.

Протоколом № 9 от 29.05.2022 очередного ежегодного собрания членов ЖСК «Поляны 3 корпус» выбран способ управления МКД – ЖСК «Поляны 3 корпус» с 01.06.2022 на 5 лет.

Также, в соответствии с письменной позицией Комитета управление МКД осуществляет ЖСК «Поляны 3 корпус» на основании протокола № 9 от 29.05.2022, при этом, Комитет сообщил об отсутствии полномочий на оценку правомерности принятия собственниками помещений в МКД решений о выборе способа управления МКД.

Таким образом, в данном случае обстоятельства для проведения конкурса не наступили, так как МКД управляется ЖСК «Поляны 3 корпус».

Согласно п. 1 ч. 1 ст. 48 Закона о защите конкуренции Комиссия прекращает рассмотрение дела о нарушении антимонопольного законодательства в случае отсутствия нарушения антимонопольного законодательства в рассматриваемых комиссией действиях (бездействии).

Таким образом, ввиду отсутствия в материалах дела доказательств наличия в действиях Администрации нарушения части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции, Комиссия прекращает рассмотрение настоящего дела.

Руководствуясь пунктом 1 части 1 статьи 48 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

Прекратить рассмотрение дела № 047/01/15-3548/2023 в отношении Администрации муниципального образования «Полянское сельское поселение» Выборгского района Ленинградской области в связи с отсутствием нарушений антимонопольного законодательства в рассматриваемых комиссией действиях.

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

его принятия. Решение может быть обжаловано в коллегиальный орган
федерального антимонопольного органа.