

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Санкт-Петербургу по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства (далее по тексту – Комиссия) в составе:

Соколова И.П. - заместитель руководителя управления, председатель Комиссии;

Рябух Е.А. - начальник отдела пресечения монополистической деятельности и недобросовестной конкуренции, член Комиссии;

Новопашенный А.А. - специалист-эксперт отдела пресечения монополистической деятельности и недобросовестной конкуренции, член Комиссии,

рассмотрев дело № К05-171/12, возбужденное на основании приказа Управления Федеральной антимонопольной службы по Санкт-Петербургу от 17 августа 2012 года № 341-ОВ по заявлению о возбуждении дела и создании Комиссии по рассмотрению дела № К05-171/12 о нарушении антимонопольного законодательства по признакам нарушения Администрацией Калининского района Санкт-Петербурга статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившимся в не проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации на право управления многоквартирным домом по адресу Санкт-Петербург, ул. Руставели, д.60, лит. А,

в заседаниях Комиссии от 02.10.2012, 23.10.2012, 19.10.2012 г.,

в присутствии представителей:

Администрации Калининского района Санкт-Петербурга Кругликовой Ольги Юрьевны (по доверенности от 20.01.2012 г. № 29.34/12-0-0), Горбанева Григория Николаевича (по доверенности от 04.05.2012 г. № 065/358)

ООО «Фирма Л1» Романовой Ирины Валерьевны (по доверенности от 13.11.2011 г. № 1046-Д/юр),

в отсутствие представителей <.....>, Чеховских Ларисы Николаевны (по доверенности от <.....>), ООО «УК Солнечный Город», уведомленных надлежащим образом о времени и месте рассмотрения дела,

#### **УСТАНОВИЛА:**

1. В Управление Федеральной антимонопольной службы по Санкт-Петербургу (далее – Управление) поступили заявления физического лица, Чеховских Ларисы Николаевны (по доверенности от физического лица) (далее – Заявители) на действия Администрации Калининского района Санкт-Петербурга, выразившиеся в не проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по адресу Санкт-Петербург, ул. Руставели, д.60, лит. А.

1. Позиция Заявителей, изложенная в письмах от 18.07.2012 вх. № 10525 и от 04.07.2012 вх. № 9774, заключается в следующем.

Многоквартирный дом по адресу Санкт-Петербург, ул. Руставели, д.60, лит. А был введен в эксплуатацию 28.12.2011 года.

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.

На основании п.п. 14 ст. 161 ЖК РФ Застройщиком (ООО «Фирма Л1») был заключен договор от 30.12.2011 № 52/22-23-У на управление многоквартирным домом с управляющей организацией ООО «УК «Солнечный город» до проведения конкурсных процедур.

Согласно п.п. 13 ст. 161 Жилищного Кодекса РФ в течении 10 дней со дня выдачи в установленном законодательством о градостроительной деятельности порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, орган местного самоуправления в порядке, установленном Правительством РФ, проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом.

Однако открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по адресу ул. Руставели, д.60, лит. А не проводился, что подтверждается письмом Жилищного комитета № 7114/12-1 от 24.04.2012 в котором Комитет проинформировал Администрацию о необходимости проведения открытого конкурса и Администрации Калининского района № 11.9/1449 от 02.05.2012 в котором говорится, что открытый конкурс не проводился.

1. Позиция Администрация Калининского района, изложенная в письме от 19.10.2012 г. исх. № 23.14/12-0-0 (вх. от 19.10.2012 г. № 15383), в Заседании Комиссии, заключается в следующем.

Дом 60 по ул. Руставели в Санкт-Петербурге был введен в эксплуатацию 28.12/2011, о чем имеется соответствующее разрешение №78-4104в-2011г. 30.12.2011 между застройщиком ООО «Фирма Лэк Истейт» и ООО «УК Солнечный город» заключен договор № 52/22-23-У возмездного оказания услуг по управлению многоквартирным домом 60 по улице Руставели в Санкт-Петербурге сроком па три года в соответствии с ч. 14 ст. 161 ЖК РФ.

В силу ч. 2 ст, 161 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом.

Согласно ч. 3 ст. 161 ЖК РФ 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.

Частью 4 от, 161 ЖК РФ предусмотрено, что орган местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации, если и течение года до дни 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. 13 ст. 161 ЖК РФ орган местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, проводит в соответствии с частью 4 статьи 161 ЖК РФ открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления данным домом в течение десяти рабочих дней со дни выдачи в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

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 от. 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.

Правилами проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденными 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), установлен порядок проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом в предусмотренных п. 3 Правил случаях, который не содержит требований о проведении конкурса в десятидневный срок.

Из анализа приведенных норм усматривается противоречие между ч.ч. 3, 4 и ч. 13 ст. 161 ЖК РФ, поскольку частями 3, 4 статьи 161 ЖК РФ предусмотрен выбор способ управления многоквартирным домом общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, а реализация иного способа, такого как проведение открытого конкурса органом местного самоуправления по отбору управляющей организации, ставится в зависимость от временных рамок - в течение года до события, наступление которого определено ч. 4 ст. 161 ЖК РФ. Между тем, часть 13 этой же статьи предусматривает проведение открытого конкурса органом местного самоуправления по отбору управляющей

организации в десятидневный срок со дня выдачи разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

Таким образом, собственники многоквартирного дома 60 по ул. Руставели обязаны самостоятельно выбрать способ управления домом в силу норм ч. 2 ст. 161 ЖК РФ. И только в случаях, предусмотренных н. 4 ст. 161 ЖК РФ и пунктом 3 Правил, Администрация Калининского района Санкт-Петербурга вправе провести открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом. В настоящее время годичный срок после сдачи дома 60 по ул. Руставели в Санкт-Петербурге в эксплуатацию не истек.

Между тем, со стороны Администрации Калининского района Санкт-Петербурга принимаются меры по соблюдению действующего законодательства в этой сфере, формируется конкурсная документация по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, для чего администрацией Калининского района Санкт-Петербурга направлены запросы в Филиал Санкт-Петербургского государственного унитарного предприятия «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости» - проектно-инвентаризационное бюро Калининского района Санкт-Петербурга и Комитет по земельным ресурсам и землеустройству Санкт-Петербурга.

## 2. Материалами дела установлено.

2.1 В соответствии с частью 4 ст. 161 Жилищного Кодекса РФ предусмотрено, что орган местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации, если и 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. 13 ст. 161 ЖК РФ орган местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, проводит в соответствии с частью 4 статьи 161 ЖК РФ открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления данным домом в течение десяти рабочих дней со дня выдачи в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

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 настоящей статье

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.

Согласно письму ФАС России от 07.12.2012 №АД/41095/12 орган местного самоуправления в течении десяти рабочих дней со дня выдачи в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома обязан провести открытый конкурс по отбору управляющей организации данным домом. При этом договор на управление застройщика с управляющей компанией заключается на период до заключения договора управления с победителем конкурса. По мнению ФАС России в течении 10 рабочих дней органу местного самоуправления необходимо разместить извещение о проведении конкурса и конкурсную документацию, т. е приступить к проведению конкурса.

2.2. Многоквартирный жилой дом по адресу СПб, ул. Руставели 60 введен в эксплуатацию 28.12.2011, о чем свидетельствует Разрешение службы государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга на ввод объекта в эксплуатацию №78-4104в-2011 (представлено разрешение).

Согласно представленной ООО «Управляющая компания «Солнечный город» информации, между застройщиком ООО «Фирма Л1» и ООО «Управляющая компания «Солнечный город» заключен договор №52/22-23-У от 28.12.2011, на основании которого осуществляется содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома по адресу СПб, ул. Руставели, 60, литер А

Согласно представленной ООО «Фирма Л1» информации от 15.11.2012 Исх. №01-06-4794, Администрация Калининского района и ГКУ «Жилищное агентство Калининского района» за представлением документов, необходимых для проведения конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по ул. Руставели 60, не обращались в ООО «Фирма Л1»

2.3 Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 15.01.2008 №4 «О проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» определено, что организатором такого конкурса выступает администрация района Санкт-Петербурга, на территории которого расположен многоквартирный дом. По мнению Жилищного комитета СПб (письмо от 11.12.2012 №14-1631/12-0-1), данные полномочия были закреплены за Администрациями районов Санкт-Петербурга пунктом 3.4.19 постановления Правительства СПб от 26.08.2008 №1078 «Об администрациях районов Санкт-Петербурга». В целях реализации установленного законом десятидневного срока проведения в Постановление правительства от 26.08.2008 №1078 были внесены изменения (Постановление Правительства СПб от 11.10.2012 №1105). При этом, правовые основания проводить конкурсы в отношении домов нового строительства открытые конкурсы в порядке Постановления Правительства РФ №75 у Администраций районов возникли с момента вступления в силу изменений в Жилищный кодекс РФ, внесенных Федеральным законом от 04.06.2011 №123-ФЗ.

В соответствии с Постановлением Правительства СПб от 11.10.2012 №1105 в целях реализации части 13 статьи 161 ЖК РФ Правительство СПб постановляет, что администрации районов СПб проводят в установленном порядке открытые конкурсы по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами в течение десяти рабочих дней со дня выдачи разрешений на ввод в эксплуатацию указанных домов.

Таким образом, на территории Санкт-Петербурга обязанности по обеспечению проведения конкурсов по отбору управляющих компаний для управления вновь возведенных многоквартирных домов с 04.06.2011 возложены на администрации районов, в т. ч. на Администрацию Калининского района СПб (далее - Администрация).

2.4 В материалах дела находится документы, свидетельствующие об обращении граждан в адрес Администрации о необходимости проведения конкурсов, в т.ч письмо Администрации в адрес граждан от 02.05.2012, в котором Администрация сообщила, что дом по ул. Руставели 60 сдан в эксплуатацию 28.12.2011. Застройщик заключил договор управления с ООО «УК солнечный город». Открытый конкурс в течении 10-ти не проведен. В связи с этим домом управляет управляющая компания, выбранная застройщиком.

2.5 В материалы дела представлено распоряжение Администрации Калининского района №1120-р от 18.10.2011 о возложении полномочий по проведению конкурсов по выбору управляющих организаций на Государственное казенное учреждение «ЖА Калининского района» (далее ГКУ ЖА). По данным ГКУ «ЖА калининского района» (письмо от 18.01.2012 №065/855), распоряжением Администрации от 18.10.2011 1120-р полномочия организатора открытых конкурсов по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами, расположенными на территории Калининского района возложены на Калининское РЖА. Из полученного из Администрации Калининского района 24.09.2012 разрешения на ввод объекта в эксплуатацию №78-4104в-2011 не возможно определить размер земельного участка, виды благоустройства, наличие лифтов и другого механического, санитарного и иного оборудования. Наличие данной информации необходимо для подготовки конкурсной документации. 31.08.2012 ГКУ ЖА обратилось письмом №065/од в прокуратуру Калининского района об оказании содействия в предоставлении документации необходимой для проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации. Письмом от 03.09.2012 №065/од Калининское РЖА информировало Администрацию об отсутствии такой документации о вводе дома. Письмом от 19.09.2012 №1171.707 Калининское РЖА направило обращение в Администрацию запрос о предоставлении пакета документов для проведения открытого конкурса. Письмом от 18.10.2012 №1290 Калининское РЖА повторно просило у Администрации Калининского района пакет документов, необходимый для проведения конкурсов.

Таким образом, материалы дела свидетельствуют о том, что Администрация своевременно не обеспечила проведение конкурса по отбору

управляющей компании для управления вновь возведенного и сданного в эксплуатацию 28.12.2011 многоквартирного дома по адресу СПб. Ул. Руставели 60.

Учитывая тот факт, что на территории Калининского района СПб осуществляют деятельность более 1 управляющей компании бездействия Администрации по не проведению своевременно конкурса по отбору управляющей компании для управления вновь возведенного и сданного в эксплуатацию 28.12.2011 многоквартирного дома по адресу СПб. Ул. Руставели 60. могут ограничить конкуренцию среди управляющих компаний и создать преимущество на рынке услуг по управлению многоквартирными домами управляющей организации ООО «УК Солнечный город».

В соответствии со статьей 15 Федерального закона «О защите конкуренции», федеральным органам исполнительной власти, органам государственной власти субъектов Российской Федерации, органам местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов или организациям, организациям, участвующим в предоставлении государственных или муниципальных услуг, 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 соответствии с п.17 статьи 4 Федерального закона «О защите конкуренции», признаки ограничения конкуренции - сокращение числа хозяйствующих субъектов, не входящих в одну группу лиц, на товарном рынке, рост или снижение цены товара, не связанные с соответствующими изменениями иных общих условий обращения товара на товарном рынке, отказ хозяйствующих субъектов, не входящих в одну группу лиц, от самостоятельных действий на товарном рынке, определение общих условий обращения товара на товарном рынке соглашением между хозяйствующими субъектами или в соответствии с обязательными для исполнения ими указаниями иного лица либо в результате согласования хозяйствующими субъектами, не входящими в одну группу лиц, своих действий на товарном рынке, иные обстоятельства, создающие возможность для хозяйствующего субъекта или нескольких хозяйствующих субъектов в одностороннем порядке воздействовать на общие условия обращения товара на товарном рынке, а также установление органами государственной власти, органами местного самоуправления, организациями, участвующими в предоставлении государственных или муниципальных услуг, при участии в предоставлении таких услуг требований к товарам или к хозяйствующим субъектам, не предусмотренных законодательством Российской Федерации.

В соответствии с п.4 статьи 4 Федерального закона «О защите конкуренции» товарный рынок определен как рынок услуг по управлению многоквартирными домами в географических границах Санкт-Петербурга (территория Кировского района).

Исходя из совокупности указанных норм, в бездействии администрации Калининского района, которые могли привести к ограничению конкуренции на рынке услуг по управлению многоквартирными домами, усматривается нарушение части 1 ст.15 Федерального закона «О защите конкуренции».

2.6 Письмом от 19.10.2012 №23.14/12-0-0 Администрация Калининского района сообщила, что со стороны администрации принимаются меры по соблюдению действующего законодательства, формируется конкурсная документация по отбору управляющей компании данным домом, для чего Администрацией направлены запросы в Филиал СПб государственного унитарного предприятия ГУИОН и Комитет по земельным ресурсам и землеустройству СПб. Представлена копия обращения в Службу государственного строительного надзора и экспертизы СПб от 26.09.2012 №10.8/12-0-0.

Представлено письмо Администрации от 17.07.2012 №11.20/2395, адресованное в адрес ООО «УК Солнечный город», в котором Администрация просит представить перечень документов для формирования конкурсной документации.

Представлено письмо ГКУ ЖА от 01.08.2012 о том, что формируется том 1, том 2 и том 3 Конкурсной документации для проведения открытого конкурса.

Таким образом, материалы дела свидетельствуют о том, что Администрацией предприняты меры к добровольному устранению нарушению ст. 15 Закона о защите конкуренции.

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»,

#### **РЕШИЛА:**

1. Признать в бездействии Администрации Калининского района по вопросу проведения открытого конкурса по выбору управляющей организации во вновь введенном в эксплуатацию многоквартирном доме нарушение части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции».
2. Прекратить рассмотрение дела № К05-171/12 в связи с добровольным устранением нарушения антимонопольного законодательства и его последствий.

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



Председатель Комиссии

И.П. Соколова

Члены Комиссии

Е.Л. Рябух

А.А. Новопашенный