

РЕШЕНИЕ

по делу № К03-48/15

Резолютивная часть решения оглашена 07 июля 2015

В полном объеме решение изготовлено 10 июля 2015

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Санкт-Петербургу по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства, назначенная приказом от 22.04.2015 № 155 (с изменениями от 06.07.2015 № 275) рассмотрев дело № К03-48/15, возбужденное по признакам нарушения ч. 1 ст. 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» в действиях Администрации Выборгского района Санкт-Петербурга, выразившимся в нарушении срока, установленного ч.13 ст.161 Жилищного кодекса РФ, проведения открытого конкурса по выбору управляющей организации по управлению многоквартирным домом по адресу: Санкт-Петербург, Актерский проезд, дом 6, литер А (разрешение на ввод в эксплуатацию № 78-5803в-2014 от 29.12.2014г., далее - МКД) и по необоснованному отказу от проведения открытого конкурса по выбору управляющей организации по управлению указанным многоквартирным домом на основании протокола собрания правообладателей (будущих собственников) от 30.03.2015, 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 ООО "Сервисное бюро 2" (вх.№ 7625 от 10.04.2015), указывающие на признаки нарушения ч. 1 ст. 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» в действиях Администрации Выборгского района Санкт-Петербурга, выразившихся в отказе от проведения открытого конкурса по выбору управляющей организации по управлению многоквартирным домом по адресу: Санкт-Петербург, Актерский проезд, дом 6, литер А (далее – МКД), введенного в эксплуатацию в соответствии с разрешением Службы государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга на ввод в эксплуатацию от 29.12.2014 года. В качестве основания для отказа от проведения конкурса указано на решение собственников по выбору способа управления МКД и управляющей организации по управлению МКД, оформленное протоколом собрания правообладателей (будущих собственников) от 30.03.2015.

Данный факт, по мнению заявителя, ограничивает конкуренцию управляющих организаций за право управления МКД и создает преимущественные условия деятельности управляющей организации, получившей право управления МКД без проведения конкурса.

В заявлении указано, что ООО "Сервисное бюро 2" осуществляет деятельность по управлению многоквартирными домами, является управляющей организацией, в связи с чем планировало принять участие к объявленному конкурсу, готовило заявку и пакет документов. Однако отказ от проведения конкурса за два дня до окончания срока подачи заявок воспрепятствовало заявителю подать заявку и участвовать в конкурсе.

Рассмотрев материалы дела №К03-48/15, заслушав пояснения лиц, участвующих в деле, Комиссия Санкт-Петербургского УФАС России выявила следующее.

Разрешение на ввод в эксплуатацию МКД выдано Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга.

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> свидетельствуют о следующем (выписка из реестра).

№№ п/п	Строительный/милицейский адрес объекта	Номер разрешения	Застройщик	Наименование объекта
1	г. Санкт-Петербург, Выборгский район, пр. Просвещения, участок 2 (у д. 47) / милицейский адрес: Санкт-Петербург, Актерский проезд, дом 6, литера А	78-5803в-2014 от 29.12.2014	ЗАО "РАНТ"	жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями

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.

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 Правительства Санкт-Петербурга от 15.01.2008 №4 «О проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом в Санкт-Петербурге» (далее – постановление № 4) определено, что организатором такого конкурса выступает администрация района Санкт-Петербурга, на территории которого расположен многоквартирный дом.

Таким образом, на территории Санкт-Петербурга обязанности по обеспечению проведения конкурсов по отбору управляющих организаций для управления вновь возведенным многоквартирным домом возложены на администрации районов, в т. ч. на Администрацию Выборгского района Санкт-Петербурга, так как многоквартирный дом по адресу: Санкт-Петербург, Актерский проезд, дом 6, литер А, расположен на территории Выборгского 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 N 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.

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 Выборгского района). Рынок услуг по управлению МКД в Санкт-Петербурге характеризуется незначительными барьерами входа.

На основании вышеизложенного, органу исполнительной власти субъекта РФ – Администрации вменяется обязанность по проведению открытого конкурса в соответствии с ч.13 ст.161 ЖК РФ. 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.

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.

Материалы дела №К03-48/15, а именно сведения о дате и времени публикации извещения - 05.03.2015 14:34, свидетельствуют о том, что Администрация не обеспечила проведение конкурса по отбору управляющей организации для управления домом по адресу: Санкт-Петербург, Актерский проезд, дом 6, литер А, введенного в эксплуатацию 29.12.2014, в сроки, установленные п.13 ст.161 ЖК РФ, что подтверждает факт нарушения антимонопольного законодательства.

05.03.2015 Администрация опубликовала извещение о проведении открытого конкурса по выбору управляющей организации по управлению многоквартирным домом по адресу: Санкт-Петербург, Актерский проезд, дом 6, литер А. Согласно извещению, срок приема заявок для участия в конкурсе установлен с 06.03.2015 по 09.04.2015.

07.04.2015 Администрацией принято распоряжение от 07.04.2015 № 907 об отмене распоряжения Администрации Выборгского района Санкт-Петербурга от 27.01.2015 №153 «О проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом в Выборгском районе Санкт-Петербурга», в соответствии с которым 05.03.2015 был объявлен открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления МКД, расположенным по адресу: Санкт-Петербург, Актерский проезд, дом 6, литер А.

Основанием для отмены объявленного конкурса явился протокол от 30 марта 2015 общего собрания правообладателей (будущих собственников) помещений жилого дома по адресу: Санкт-Петербург, Актерский проезд, дом 6, литер А.

Согласно указанному протоколу, на собрании присутствовали правообладатели

(будущие собственники) помещений жилого дома по адресу: Санкт-Петербург, Актерский проезд, дом 6, литер А, обладающие в совокупности 13949,9 кв.м площадей дома, что составляет 54,21% от площади дома (всего 25734,4 кв.м). Как следует из указанного протокола, на момент проведения собрания (30.03.2015) доля ЗАО «РАНТ» - застройщик, являющегося одним из участников данного собрания, составляла 12019,2 кв.м, 46% от площади дома.

В материалы дела №К03-48/15 ЗАО «РАНТ» (вх.№ 14642 от 07.07.2015) представлены документы, свидетельствующие о том, что на момент проведения общего собрания 30.03.2015 ЗАО «РАНТ» не обладало долей, указанной в протоколе (46%). Согласно представленным свидетельствам о государственной регистрации права собственности на жилые помещения, указанные свидетельства получены ЗАО «РАНТ» в период с 13.05.2015 – 11.06.2015, т.е. после проведения общего собрания 30.03.2015, кроме того, зарегистрирована собственность ЗАО «РАНТ» на жилые помещения площадью 1747,9 кв.м., что составляет 6,8% от общей площади МКД.

Таким образом, ЗАО «РАНТ» ни на момент проведения общего собрания 30.03.2015, ни на момент заседания Комиссии Санкт-Петербургского УФАС России 07.07.2015 не являлось собственником помещений в объеме, необходимом для принятия решения о выборе способа управления и управляющей организации.

Таким образом, в собрании 30.03.2015 по выбору способа управления и управляющей организации принимали участие организации и граждане, не подтвердившие свой статус собственников в указанном МКД, зарегистрировавших свои права в установленном законодательством порядке.

Согласно правовой позиции Федерального арбитражного суда Северо-Западного округа, изложенной в постановлении от 08.04.2014 по арбитражному делу № А56-34764/2013, основанной на системном анализе положений статей 44, 45, 47 и 48, а также частей 2 и 3 статьи 161, статей 162 и 164 ЖК РФ, оставленной без изменения определением Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 25.07.2014 № ВАС-9101/14, правом на принятие решения по выбору способа управления многоквартирным домом и его реализацию наделены только собственники помещений в многоквартирном доме. В силу статьи 18 ЖК РФ и статьи 219 ГК РФ, а также статей 4 и 23 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», право собственности на помещения в многоквартирном доме возникает с момента государственной регистрации такого права.

Отмена конкурса по выбору управляющей организации по управлению МКД на основании протокола собрания правообладателей (будущих собственников) от 30.03.2015 является не правомерной в связи с ч. 2 ст. 161 ЖК РФ, предусматривающей, что именно собственники помещений в многоквартирном доме обязаны и вправе выбрать один из указанных в ч. 2 ст. 161 ЖК РФ способов управления многоквартирным домом, более того именно и только собственники могут на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме проведенного в соответствии с установленным порядком ст. 45 ЖК РФ выбрать способ управления МКД и впоследствии, при выборе способа управления многоквартирным домом управляющей организацией, такую управляющую организацию.

В порядке ч.14 ст.161 ЖК РФ для управления многоквартирным домом между ЗАО «РАНТ» (застройщик) и ООО «СВ-Эксплуатация» заключен соответствующий договор от 12.01.2015г. на срок до момента заключения договора управления многоквартирным домом между лицом, указанным в п.6 ч.2 ст. 153 ЖК РФ и управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса, проведенного в соответствии с ч.13 ст.161 Жилищного кодекса РФ.

В настоящее время, в связи с непроведением Администрацией открытого конкурса, управление указанным многоквартирным домом продолжает осуществлять управляющая организация ООО «СВ-Эксплуатация», что создает ей преимущественные условия деятельности на рынке услуг по управлению многоквартирными домами в Санкт-Петербурге.

ООО «СВ-Эксплуатация» пояснило, что планировало принять участие в конкурсе и, также как заявитель, готовило заявку и пакет документов для участия в конкурсе.

Таким образом, 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 в установленные ЖК РФ сроки для управления МКД по адресу: Санкт-Петербург, Актерский проезд, дом 6, литер А, и отказ от проведения конкурса воспрепятствовало доступу управляющих организаций, в том числе ООО «Сервисное бюро 2» к управлению указанным МКД, что приводит к необоснованному препятствованию осуществлению деятельности хозяйствующими субъектами и ограничению конкуренции на товарном рынке услуг по управлению многоквартирными домами в Санкт-Петербурге.

На основании изложенного, в действиях (бездействии) Администрации Выборгского района Санкт-Петербурга установлено нарушение ч.1 ст.15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

В соответствии со ст.161 ч.3 ЖК РФ, собственники в любой момент решением общего собрания могут выбрать или изменить способ управления. Общее собрание собственников в соответствии со ст. 44 ЖК РФ, является органом управления многоквартирным домом. Решения общего собрания являются обязательными (ст. 46 ЖК РФ).

В соответствии с п.39 постановления Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом», 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.

Поскольку лица, принявшие участие в общем собрании, решения которого оформлены протоколом от 30.03.2015 на момент проведения данного собрания не обладали документами, подтверждающими право собственности на эти жилые помещения, то решение участников собраний о выборе ими способа управления, оформленное вышеуказанными протоколами, нельзя признать правомерным

решением собственников помещений указанных многоквартирных жилых домов по смыслу, придаваемому ему положениями статьи 161 ЖК РФ.

На основании изложенного, в настоящее время у Администрации Выборгского района Санкт-Петербурга имеются правовые основания для проведения открытого конкурса по выбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по адресу: Санкт-Петербург, Актерский проезд, дом 6, литер А.

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1-3 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 в действиях (бездействии) Администрации Выборгского района Санкт-Петербурга нарушение ч. 1 ст. 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившееся в нарушении срока, установленного ч.13 ст.161 Жилищного кодекса РФ, проведения открытого конкурса по выбору управляющей организации по управлению многоквартирным домом по адресу: Санкт-Петербург, Актерский проезд, дом 6, литер А (разрешение на ввод в эксплуатацию № 78-5803в-2014 от 29.12.2014г., и по необоснованному отказу от проведения открытого конкурса по выбору управляющей организации по управлению указанным многоквартирным домом на основании протокола собрания правообладателей (будущих собственников) от 30.03.2015, что может иметь своим результатом недопущение, ограничение конкуренции на товарном рынке услуг по управлению многоквартирными домами в Санкт-Петербурге.

2. Выдать Администрации Выборгского 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, Актерский проезд, дом 6, литер А.

Решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.

ПРЕДПИСАНИЕ

по делу № К03-48/15

07 июля 2015 года

Санкт-Петербург

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Санкт-Петербургу по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства, назначенная приказом от 22.04.2015 № 155 (с изменениями от 06.07.2015 № 275) руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частью 4 статьи 41, статьей 50 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» на основании своего решения по делу № К03-48/15 о нарушении Администрацией Выборгского района Санкт-Петербурга части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившемся в нарушении срока, установленного ч.13 ст.161 Жилищного кодекса РФ, проведения открытого конкурса по выбору управляющей организации по управлению многоквартирным домом по адресу: Санкт-Петербург, Актерский проезд, дом 6, литер А (разрешение на ввод в эксплуатацию № 78-5803в-2014 от 29.12.2014г., МКД) и по необоснованному отказу от проведения открытого конкурса по выбору управляющей организации по управлению указанным многоквартирным домом на основании протокола собрания правообладателей (будущих собственников) от 30.03.2015, что может иметь своим результатом недопущение, ограничение конкуренции на товарном рынке услуг по управлению многоквартирными домами в Санкт-Петербурге,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

Администрации Выборгского района Санкт-Петербурга:

1. Совершить действия, направленные 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, Актерский проезд, дом 6, литер А.

2 Сведения об исполнении предписания представить в Санкт-Петербургское УФАС России:

- в срок до 1 августа 2015 года - сведения о размещении извещения о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по адресу: Санкт-Петербург, Актерский проезд, дом 6, литер А, на официальном сайте в сети "Интернет по адресу www.torgi.gov.ru.

- в срок до 20 сентября 2015 - сведения о проведении конкурса и его результатах.

Предписание может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его выдачи.

Примечание. За невыполнение в установленный срок законного предписания антимонопольного органа статьей 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.

Привлечение к ответственности, предусмотренной законодательством Российской Федерации, не освобождает от обязанности исполнить предписание антимонопольного органа