

РЕШЕНИЕ

по делу № К03-100/14

Резолютивная часть решения оглашена 21 октября 2014

В полном объеме решение изготовлено 06 ноября 2014

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Санкт-Петербургу по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства, назначенная приказом от 06.08.2014 № 319 (в ред. от 20.10.2014 №456), в составе:

Председатель Комиссии:

Тукаев В.А. - заместитель руководителя управления.

Члены Комиссии:

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

Ганул М.В. - главный специалист-эксперт отдела контроля органов власти,

рассмотрев дело № К03-100/14, возбужденное по признакам нарушения части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» в действиях (бездействии) Администрации Василеостровского района Санкт-Петербурга, выразившихся в непроведении открытых конкурсов по выбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами по адресам: Санкт-Петербург, наб. р. Смоленки, д. 35, корп. 1, лит. А (введен в эксплуатацию от 25.12.2013); Санкт-Петербург, В.О., ул. Наличная, д. 46, корп. 1, л. А (введен в эксплуатацию от 16.08.2013); Санкт-Петербург, В.О., ул. Наличная, д. 26, корп. 3, л. А (введен в эксплуатацию от 21.02.2014), что может иметь своим результатом недопущение, ограничение конкуренции на товарном рынке услуг по управлению многоквартирными домами в Санкт-Петербурге.

УСТАНОВИЛА:

На основании приказов Санкт-Петербургского УФАС России от 31.03.2014 № 111 «О проведении плановой проверки» с изменениями внесенными приказом от 07.05.2014 № 173, от 07.05.2014 № 174 «О продлении срока проведения плановой проверки», от 30.06.2014 №259 проведена проверка в отношении Администрации Василеостровского района Санкт-Петербурга (далее – Администрация), адрес: Большой пр., В.О., 55, Санкт-Петербург, 199178, Тел.:576-9372, 323-6307, Факс: 321-3315, E-mail: tuvo@gov.spb.ru.

В результате проверки выявлен факт непроведения Администрацией конкурса в порядке п. 13 от 161 Жилищного кодекса РФ по выбору управляющих организаций многоквартирными домами расположенных на территории Василеостровского района Санкт-Петербурга по адресам:

- наб. р. Смоленки, д. 35, корп. 1, лит. А (введен в эксплуатацию от 25.12.2013);
- В.О., ул. Наличная, д. 46, корп. 1, л. А (введен в эксплуатацию от 16.08.2013);
- В.О., ул. Наличная, д. 26, корп. 3, л. А (введен в эксплуатацию от 21.02.2014).

Разрешения на ввод в эксплуатацию жилых домов, расположенных по вышеуказанным адресам, выданы 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> подтверждают следующее (выписка из реестра).

Строительный/милицейский адрес объекта	Номер разрешения	Застройщик	Наименование объекта
г. Санкт-Петербург, Василеостровский район, проспект КИМа, дом 1, литера О / милицейский адрес: Санкт-Петербург, набережная реки Смоленки, дом 35, корпус 1, литера А	78-1202в-2013 от 25.12.2013	ЗАО "Лемминкяйнен Рус"	многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой: 1 этап: секции 1, 2, 3
г. Санкт-Петербург, Василеостровский район, Наличная ул, дом 46, 1. литера А / милицейский адрес: Санкт-Петербург, Наличная ул., дом 46, корпус 1, литера А	78-1002в-2013 от 16.08.2013	ФГБОУ ВПО Национальный минерально-сырьевой университет "Горный"; ФГБОУ ВПО Санкт-Петербургский государственный горный институт	реконструкция с расширением здания общежития
г. Санкт-Петербург, Василеостровский район, Наличная улица, дом 28/16,	78-0402в-	ФГБОУ ВПО Национальный	завершение строительства

литера А / милицейский адрес: Санкт-Петербург, Наличная ул., дом 26, корп. 3, лит. А	2014 от 21.02.2014	минерально-сырьевой университет "Горный"	многофункционального комплекса: 2 этап - Блок 4 (секции Е, Ж)
--	-----------------------	--	---

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 № 4 определено, что организатором такого конкурса выступает администрация района Санкт-Петербурга, на территории которого расположен многоквартирный дом.

Многоквартирные дома по адресам:

- наб. р. Смоленки, д. 35, корп. 1, лит. А (введен в эксплуатацию от 25.12.2013);
- В.О., ул. Наличная, д. 46, корп. 1, л. А (введен в эксплуатацию от 16.08.2013);
- В.О., ул. Наличная, д. 26, корп. 3, л. А (введен в эксплуатацию от 21.02.2014)

расположены на территории Василеостровского 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 Василеостровского района). Рынок услуг по управлению МКД в Санкт-Петербурге характеризуется незначительными барьерами входа. Деятельность по управлению МКД не требует значительных первоначальных инвестиций, в настоящее время не является лицензируемой.

Согласно информации, размещенной на сайте Жилищного комитета СПб, в разделе «Управление домами» на территории Василеостровского района осуществляют деятельность 12 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 по адресу: **наб. р. Смоленки, д. 35, корп. 1, лит. А**, между ЗАО "Лемминкяйнен Рус" (застройщик) и ООО «Лемминкяйнен Сервис» заключен соответствующий договор №415СЗ-2607 от 01.11.2013г. на срок по 31 марта 2015г. (ч. 9 договора) либо 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 №415СЗ-2607 от 01.11.2013г. управление многоквартирным домом по адресу: наб. р. Смоленки, д. 35, корп. 1, лит. А (введен в эксплуатацию от 25.12.2013) до настоящего времени осуществляет ООО «Лемминкяйнен 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. 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.

Вместе с тем, материалы дела №К03-100/14 свидетельствуют о том, что Администрация своевременно не обеспечила проведение конкурса по отбору управляющей компании для управления дома по адресу: наб. р. Смоленки, д. 35, корп. 1, лит. А, введенного в эксплуатацию от 25.12.2013.

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: наб. р. Смоленки, д. 35, корп. 1, лит. А, 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 «Лемминкяйнен 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.

Таким образом, в действиях (бездействии) Администрации Василеостровского района Санкт-Петербурга содержатся признаки нарушения ч.1 ст.15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Представитель Администрации Василеостровского района передал в Комиссию Санкт-Петербургского УФАС России извещение о проведении торгов

№071014/3217918/01 опубликованное 07.10.2014г. дата проведения конкурса – 17.11.2014г., что свидетельствует о добровольном устранении нарушения антимонопольного законодательства

По вопросу управления многоквартирным домом по адресу **В.О., ул. Наличная, д. 26, корп. 3, л. А** (введен в эксплуатацию от 21.02.2014), ФГБОУ ВПО «Национальный минерально-сырьевой университет «Горный» были представлены документы (вх. №24215 от 20.10.2014) в том числе копии договора №04-ИНВ от 15.10.2005г. по реализации инвестиционного проекта строительства многофункционального комплекса (в соответствии с Федеральным законом от 25.02.1999 N 39-ФЗ "Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений") соинвестором выступало ООО «Центр обслуживания на Наличной улице», которое в дальнейшем стало собственником объекта, что подтверждается актом приема-передачи объекта и свидетельством о государственной регистрации права собственности на МКД. Согласно заключенному ООО «Центр обслуживания на Наличной улице» договору от 01.10.2013, управление многоквартирным домом осуществляет ООО «Управляющая Компания Горный».

В соответствии с [частью 1 статьи 161](#) ЖК РФ управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

Частью 2 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации по договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме, органов управления товарищества собственников жилья, органов управления жилищного кооператива или органов управления иного специализированного потребительского кооператива либо в случае, предусмотренном частью 14 статьи 161 указанного Кодекса, застройщика) в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

Из положений ст. 44 ЖК РФ следует, что органом управления многоквартирным домом является общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, к компетенции которого относится и выбор способа управления многоквартирным домом.

В силу ч. 2 ст. 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.

Таким образом, собственник реализовал свое право по выбору способа управления многоквартирным домом и управляющей организации.

Согласно разрешению на ввод объекта в эксплуатацию по адресу **В.О., ул. Наличная, д. 46, корп. 1, л. А** (введен в эксплуатацию от 16.08.2013) данный реконструированный объект капитального строительства является зданием общежития, принадлежит ООО «Центр обслуживания на Наличной улице», что также позволило обществу реализовывать право по выбору управляющей организации.

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1-3 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. Признать Администрацию Василеостровского 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, наб. р. Смоленки, д. 35, корп. 1, лит. А (введен в эксплуатацию от 25.12.2013), что имеет своим результатом недопущение, ограничения конкуренции на рынке управления многоквартирными домами.

2. Рассмотрение дела №К03-100/14 в отношении Администрации Василеостровского района Санкт-Петербурга в части непроведения открытого конкурса по выбору управляющей организации для управления многоквартирными домами по адресу: Санкт-Петербурга, наб. р. Смоленки, д.35, корп. 1, лит. А прекратить в связи с добровольным устранением нарушения антимонопольного законодательства.

3. Рассмотрение дела №К03-100/14 в отношении Администрации Василеостровского района Санкт-Петербурга в части непроведения открытых конкурсов по выбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами по адресам: Санкт-Петербург, В.О., ул. Наличная, д. 46, корп. 1, л. А; ул. Наличная, д. 26, корп. 3, л. А прекратить в связи с отсутствием нарушения антимонопольного законодательства в рассматриваемых Комиссией действиях.

Члены Комиссии:

Е.И.Асташенкова

М.В. Ганул

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