

РЕШЕНИЕ

ПО ДЕЛУ № К05-164/12

Дата оглашения резолютивной части – 25 декабря 2012 года.

Дата изготовления решения в полном объеме – 29 декабря 2012 года.

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.Л.	- начальник отдела пресечения монополистической деятельности и недобросовестной конкуренции, член Комиссии;
Чельмя А.В.	- специалист-эксперт отдела пресечения монополистической деятельности и недобросовестной конкуренции, член Комиссии,

рассмотрев дело № К05- 164/12, возбужденное на основании приказа Управления Федеральной антимонопольной службы по Санкт-Петербургу от 09 августа 2012 года № 331-ОВ по заявлению о возбуждении дела и создании Комиссии по рассмотрению дела № К05-164/12 о нарушении антимонопольного законодательства по признакам нарушения Администрацией Приморского района Санкт-Петербурга статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившегося в не проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации на право управления многоквартирным домом, в присутствии представителей:

Администрации Приморского района Санкт-Петербурга

Сибиренковой Наталии Викторовны – начальника юридического отдела, по доверенности

в отсутствие гр. <.....>, уведомленного надлежащим образом о времени и месте рассмотрения дела,

УСТАНОВИЛА:

1. В Управление Федеральной антимонопольной службы по Санкт-Петербургу (далее – Управление) поступило из ФАС России заявление (Вх. №7020 от 14.05.12) гражданина <.....>, (далее – Заявитель) на действия Администрации Приморского района Санкт-Петербурга, выразившиеся в не проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по адресу Санкт-Петербург, Серебристый б-р, корп. 1.

1. Позиция Заявителя, изложенная в заявлении и письмах, заключается в следующем.

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.

Согласно п.п. 13 ст. 161 Жилищного Кодекса РФ в течение 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.

Разрешение на ввод в эксплуатацию МКД, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Серебристый бульвар корп. 1 было выдано 20.06.2011.

Дом, построенный застройщиком ООО «Концерн «ЛЭК ИСТЕЙТ», обслуживает ООО «Приморский дом». Однако, в соответствии с ответом Жилищной инспекции Правительства СПб, многоквартирный дом по указанному адресу управляется ООО «Балтийский дом».

Открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом не проводился.

1. Позиция Администрации Приморского района, изложенная в письмах от 27.06.2012 №01-28-000528/12-0-1, вх. №13637 от 14.09.12, в заседании Комиссии, заключается в следующем.

Дом 17 корп. 1 по Серебристому б-ру в Санкт-Петербурге был введен в эксплуатацию 20.06.2011г. Застройщикам необходимо своевременно готовить техническую документацию и представлять ее в Администрацию для проведения соответствующих конкурсов. Застройщик ООО «Концерн «ЛЭК Истейт» обращение

о проведении конкурса по отбору управляющей компании в Администрацию не направило. В соответствии с 02.02.2012 способ управления выбран собственниками помещений дома. Выбрана управляющая компания ООО «Приморский Дом», которая входит в группу компаний ООО «Балтийский дом». Таким образом, способ выбран и реализован.

Дом введен в эксплуатацию 20.06.2011. Общее собрание проведено 02.02.2012, т. е. прошло менее года.

Полномочия Администрации района установлены постановлением Правительства СПб от 26.08.2008 №1078. Однако только 11.10.2012 в вышеуказанное постановление внесены изменения (Постановлением Правительства СПб от 11.10.2012 №1105), которыми дополнен п. 3.419-4 «Проводить в установленном порядке открытые конкурсы по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами в течение 10 рабочих дней со дня выдачи разрешений на ввод в эксплуатацию указанных домов».

2. Материалами дела К05- 164 /12 установлено следующее.

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 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.

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. 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 постановило, 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.

В соответствии с письмом Губернатора СПб от 29.12.2012 №07-133/13193, в соответствии с которым полномочия по проведению конкурсов по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами в СПб в отношении вновь построенных МКД с 25.06.2011 наделены Администрации районов.

Согласно письму Жилищного Комитета СПб от 11.12.2012 №06-873/12-0-1, позиция выражена следующим образом. Постановлением Правительства СПб от 15.01.2008 №4 «О проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом в Санкт-Петербурге» определено, что организатором такого конкурса выступает администрация района СПб, на территории которого расположен многоквартирный дом, на право управления, которым проводится конкурс. Данные полномочия также закреплены за администрациями районов СПб пунктом 3.4.19 постановления Правительства СПб от 26.08.2008 №1078 «Об администрациях районов СПб». В целях реализации установленного законом десятидневного срока проведения открытого конкурса в отношении домов нового строительства в постановление №1078 были внесены

соответствующие изменения (от 11.10.2012). При этом правовые основания проводить в отношении домов нового строительства открытые конкурсы по отбору управляющей организации в порядке, утв. Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 №75 у администраций районов СПб возникли с момента вступления в силу изменений в Жилищный кодекс РФ, внесенных Федеральным законом от 04.06.2011 №123-ФЗ.

Таким образом, на территории Санкт-Петербурга обязанности по обеспечению проведения конкурсов по отбору управляющих компаний для управления вновь возведенных многоквартирных домов с **18 июня 2011 года** возложены на администрации районов, в т. ч. на Администрацию Приморского района СПб (далее - Администрация).

2.3 Многоквартирный жилой дом по адресу СПб, Серебристый бульвар, дом 17, корп. 1, литера А введен в эксплуатацию 20 июня 2011 года согласно представленной копии Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию №78-2515в-2011.

Согласно протоколу общего собрания собственников от 02 февраля 2012 года, собственники выбрали способ управления, выбрали управляющую компанию, утвердили проект договора управления, избрали уполномоченные лица для осуществления всех фактических и юридических действий во исполнение решений, принятых на собрании.

Между застройщиком ООО «Концерн ЛЭК Истейт» и ООО «Балтийский дом» заключен договор №5/55-У от 24.06.2011, и между ООО «Концерн ЛЭК Истейт» и ООО «Балтийский дом» и ООО «Приморский дом» подписано дополнительное соглашение к договору №1 от 01 августа 2011, на основании которых управление многоквартирным домом по адресу СПб, Серебристый бульвар, 17 корп. 1 осуществлялось до проведения общего собрания.

В материалах дела присутствует Акт о приеме-передаче здания в управление ООО «Балтийский дом», подписанный с застройщиком ООО «Концерн «ЛЭК Истейт» от 24.06.2011.

2.4 В материалах дела находятся документы, свидетельствующие об обращении граждан в адрес Администрации о необходимости проведения конкурсов, в т.ч письма гр. <.....> В письме от 22.11.2011 №11.9-3483 Администрация Приморского района сообщило, что конкурс по отбору управляющей компании для управления введенного в эксплуатацию дома по адресу Серебристый бульвар дом 17 не проводился. От строительной компании обращений и технической документации на дом не поступало. Жалобы и нарекания на управляющую компанию ООО «Балтийский дом» не поступали.

Учитывая то обстоятельство, что многоквартирный дом введен в эксплуатацию 20 июня 2011 года, а прямая норма, обязывающая органы власти проводить конкурсы в многоквартирных домах введена 18.06.2011 года, Администрация обязана была обеспечить проведение конкурса в отношении данного дома. Однако, учитывая, что 02.02.2012 года собственники помещений избрали способ управления и реализовали свое решение, основания для

проведения конкурса по отбору управляющей компании у Администрации отсутствуют с 02.02. 2012.

2.5 В материалах дела присутствует письмо Администрации Приморского района СПб от 02.11.2012 №24-3353, в котором сообщается, что после 18.06.2011 года в районе введены в эксплуатацию 32 многоквартирных дома, из которых 19 на основании решения собственников, 2 - по конкурсу, 4 - по договору с управляющей компанией, 4 – ЖСК, по 3 – информация отсутствует.

В материалы дела письмом от 20.12.2012 №08-10-616 Администрацией представлена информация о многоквартирных домах, введенных в эксплуатацию после 18.06.2011, в том числе по следующим многоквартирным домам:

1. Санкт-Петербург, пр. Королева 65, лит. А – ввод в эксплуатацию осуществлен 30.06.2011, протокол общего собрания от 24.01.2012, управляющая компания ЗАО «Сервис -Недвижимость».

2. Санкт-Петербург, ул Парашютная 25, корп. 2, лит.А – ввод в эксплуатацию осуществлен от 23.11.2011, управление осуществляется на основании заключенного застройщиком договора управления с управляющей компанией ООО «УК «ЮИТ Сервис» от 24.11.2011.

Таким образом, материалами дела подтверждается, что в ряде введенных в эксплуатацию многоквартирных домах управляющие компании начали управлять домами не по результатам конкурса, т. е. не в соответствии с требованием действующего законодательства. Администрация своевременно не обеспечила проведение конкурса по отбору управляющей компании для управления вновь возведенными и сданными в эксплуатацию после 18 июня 2011 многоквартирными домами, расположенными в районе.

Учитывая тот факт, что на территории Приморского района СПб осуществляют деятельность более одной управляющей компании, бездействия Администрации по не проведению своевременно конкурса по отбору управляющей компании для управления вновь возведенных и сданных в эксплуатацию после 18.06.2011 многоквартирных домов, расположенных на территории Приморского района, могут ограничить конкуренцию среди управляющих компаний и создать преимущество на рынке услуг по управлению многоквартирными домами управляющим организациям, выбранных не по результатам конкурса.

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 органам 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 Приморского района).

Исходя из совокупности указанных норм, в бездействии администрации Приморского 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».

Материалы дела не 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, частью 1 статьи 49 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА:

1. Признать бездействие Администрации Приморского района по вопросу проведения конкурса по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами, введенных в эксплуатацию после 18 июня 2011 года, нарушение части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».
2. Выдать предписание о принятии мер по организации конкурса для управления многоквартирными домами, введенных в эксплуатацию после 18 июня 2011 года.

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

Председатель Комиссии

И.П. Соколова

Члены Комиссии

Е.Л. Рябук

А.В. Чельмя

- [k05-164.12_predpisanie.doc](#)