

РЕШЕНИЕ

по делу № К05-4/13

Резолютивная часть решения оглашена 15 августа 2013 г.

В полном объеме решение изготовлено 29 августа 2013 г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Санкт-Петербургу по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

- | | | |
|-------------------|---|---|
| И.П. Соколова | - | заместитель руководителя управления, Председатель Комиссии;
Заместитель начальника отдела пресечения |
| М.Ф.Никитина | - | монополистической деятельности и недобросовестной конкуренции, член Комиссии;
главный специалист-эксперт отдела взаимодействия с |
| Новопашенный А.А. | - | органами власти и информационного обеспечения, член Комиссии, |

рассмотрев дело №К05-4/13, возбужденное по заявлению ООО «РосИнкасСервис» по признакам нарушения Администрацией Красносельского района части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции»,

УСТАНОВИЛА:

1. В Санкт-Петербургское УФАС России (Управление) поступило заявление ООО «РосИнкасСервис» (далее - Заявитель) от 07.11.12 №16388 на бездействие Администрации Красносельского района Санкт-Петербурга, выразившееся в непроведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для

управления многоквартирным домом.

Многоквартирный дом по адресу Санкт-Петербург, Петергофское шоссе, д. 45, лит. А (далее - МКД) был введен в эксплуатацию 20.09.2012 года. Заявитель направил заявку в Администрацию Красносельского района (далее Администрация) на участие в конкурсе по выбору управляющей компании. Однако, ответ не получил, информация о проведении такого конкурса отсутствует.

2. Позиция Администрации по данному делу следующая.

МКД по данному адресу состоит из 14 жилых корпусов. В доме отсутствует площадь, принадлежащая государству. Письмом от 27.12.2012 года. Администрация пояснила, что готовит документы для проведения конкурса. Застройщик уведомил Администрацию о вводе МКД в эксплуатацию только 09.10.2012. Однако в Администрации отсутствует необходимая для проведения конкурса документация. Между застройщиком и Администрацией шла переписка в период с октября по конец ноября 2012. 18.12.2012 в Администрацию поступило письмо от ООО «Приморский город» с уведомлением о том, что она взяла управление домом в соответствии с ч. 14 ст. 161 ЖК РФ. Действующим законодательством не установлена обязанность органа исполнительной власти запрашивать документы и информацию, необходимую для проведения конкурса каких-либо органов и организаций.

3. Материалы дела, свидетельствуют о следующих обстоятельствах.

3.1 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 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.

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 конкурса 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 в порядке, установленном Постановлением 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.

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

лит. А, состоящий из 14-ти корпусов, был введен в эксплуатацию 20.09.2012 года, что подтверждается разрешением на ввод от 20.09.2012, актом приемки объекта капитального строительства от 10.07.2012, справкой ГУИОН от 22.08.2012, паспортом на МКД от 04 мая 2012, выданной ГУИОН, техническим паспортом от 21.05.2012.

Письмом от 03.10.2012 застройщик ЗАО «Балтийская жемчужина» (далее – ЗАО БЖ) сообщило Администрации о том, что дом принят в эксплуатацию.

Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 №75 (в ред. от 10.09.2012) «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» утверждены Правила проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (далее Правила). Перечень документов, необходимых для проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации Правилами не определен, при этом Правилами утвержден состав конкурсной документации. Согласно п. 41 Правил конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, включает в себя в т.ч. перечень обязательных работ и услуг, устанавливаемый организатором конкурса в зависимости от уровня благоустройства, конструктивных и технических параметров многоквартирного дома, включая требования к объемам, качеству, периодичности каждой из таких работ и услуг, перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса. Для подготовки и формирования конкурсной документации необходимы сведения о конструктивных особенностях и технических характеристиках конкретного дома, отраженные в технической документации.

Администрация в адрес ЗАО «БЖ» направило письмо, в котором запросило копии документов, необходимых для подготовки конкурсной документации в целях проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, уведомив при этом, что документы необходимо представить в ГУ ЖА.

Согласно уставной деятельности ГУ ЖА осуществляет обеспечение проведения открытых конкурсов по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами в Красносельском районе Санкт-Петербурга (письмо Администрации Красносельского района Санкт-Петербурга от 15.10.2012 № 07-64-758/12-0-1). Документов, регламентирующих деятельность ГУ ЖА при подготовке и проведению открытых конкурсов по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами в Красносельском районе Санкт-Петербурга, Администрацией не представлено.

Между ЗАО БЖ и ГКУ «Жилищное агентство Красносельского района» (далее - ГУЖА) состоялась переписка о предоставлении документов и информации.

ГУЖА направило в адрес ЗАО «Балтийская жемчужина» письмо от 03.12.2012 №3767 о том, что комплект документов, направленный в адрес Администрации, рассмотрен.

29.12.2012 ГУ ЖА издает приказ от №118-од о создании рабочей группы по подготовке и объявлению открытого конкурса по МКД, представлены протоколы заседания рабочей группы от 21 марта 2013 года.

ЗАО «БЖ» направило письмо в ГУ ЖА от 15.01.2013 №09/49 с приложением документов.

ГУ ЖА направило письмо в адрес ЗАО «Балтийская жемчужина» от 17.01.2013 №98 о представлении дополнительных документов (описание земельного участка, карточка уборочной площади).

ЗАО «БЖ» направило в ГУ ЖА письмо от 15.02.2013 №09/432, в котором сообщило, что заключен договор с ООО «АйС» с целью оформления паспорта фасадов дома 45 по Петергофскому шоссе, и сообщило, что ориентировочно документы будут готовы в апреле 2013 года.

Письмом от 12.12.2012 ООО «Приморский город» сообщило в Администрацию Красносельского района Санкт-Петербурга, что ООО выбрано собственниками введенного в 2010 году квартала «Жемчужная премьера». Дом взят в эксплуатацию по договору с застройщиком в связи с тем, что не проведен конкурс по отбору УК.

ГУ ЖА направило письмо от 21.02.2013 №632 в адрес ЗАО «БЖ», которым запросило дополнительно документы в количестве 14-ти наименований.

ГУ ЖА направило в адрес ЗАО «БЖ» письма от 02.04.2013 №1065 о повторном запросе информации и от 02.04.2013 №1066 о сроках оформления карточки уборочной площади, паспортов здания – март- апрель 2013 года.

Администрацией представлен реестр писем, подтверждающий направление писем из ГУ ЖА в ЗАО «БЖ» только за апрель 2013 года.

ЗАО «БЖ» направило в ГУ ЖА письмо от 06.05.2013 №09/3146 с приложением уборочной карточки, и сообщило, что с целью оформления паспорта фасадов заключило договор с ООО «АЙС», и о задержке в предоставлении паспортов фасадов до июня 2013 года ввиду увеличения сроков согласования документов в Комитете по градостроительству и архитектуре.

Администрация направляет в ЗАО «БЖ» письмо от 19.07.2013 №07-54-173/13 в дополнение к обращениям ГУ ЖА просит предоставить документы, необходимые для проведения конкурса и информировать о стадии подготовки паспорта фасада.

Согласно пояснениям Администрации от 07 мая 2013 №07-45-102/13, информация и документы, необходимые для проведения конкурса по отбору управляющей компании, у органов государственной власти не запрашивали.

Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 15.01.2008 № 4 (в ред. от 16.01.2012) «О проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом в Санкт-Петербурге» утверждено Положение о порядке взаимодействия исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга и организаций при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом в Санкт-Петербурге (далее - Положение).

В соответствии с разделом 3 «Формирование конкурсной документации» Положения, в целях определения объекта конкурса и составления конкурсной документации **Администрация района Санкт-Петербурга** запрашивает:

- в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, сведения о зарегистрированных правах на объекты общего имущества многоквартирного дома,
- в органе, осуществляющем государственный технический учет объектов жилого фонда, сведения в объеме технического паспорта на многоквартирный дом,
- в Комитете по земельным ресурсам и землеустройству Санкт-Петербурга сведения о земельном участке, на котором расположен многоквартирный дом, включенный в перечень, и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества (далее - земельный участок),
- в Комитете по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры сведения об отнесении к объектам культурного наследия, включенным в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее - реестр), или выявленным объектам культурного наследия многоквартирных домов, включенных в перечень, и(или) земельных участков, на которых они расположены,
- в РЖА техническую документацию на многоквартирный дом,
- иные сведения и документы, необходимые для составления конкурсной документации,

таким образом, Администрация обязана была запросить все необходимые для составления конкурсной документации документы у соответствующих органов исполнительной власти и организаций.

В материалах дела представлено письмо Заявителя в адрес Администрации от ноября 2012 с просьбой выслать документы, необходимые для участия в конкурсе.

11 декабря 2012 Администрация направила Заявителю ответ о том, что конкурс не объявлен, в ЗАО «БЖ» направлен запрос о предоставлении информации для расчета технического задания.

На основании п.п. 14 ст. 161 ЖК РФ Застройщиком (ЗАО «Балтийская жемчужина») был заключен договор на управление многоквартирным домом с управляющей организацией ООО «Приморский 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.

В материалы дела представлен договор №12/06 от 29.06.2012, заключенный между застройщиком ЗАО «БЖ» и ООО «Приморский город».

Согласно пояснениям управляющей компании ООО «Приморский город» от 08 мая 2013 №130508-0, управление домом осуществляется на основании договора

содержания и эксплуатации объекта №12/06 от 29.06.2012 между застройщиком ЗАО «Балтийская жемчужина».

Согласно письму Администрации Красносельского района Санкт-Петербурга исх. № 07-45-802/12 от 27.12.2012 Администрация Красносельского района Санкт-Петербурга формирует конкурсную документацию для проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по адресу Петергофское шоссе, д. 45, лит. А. Однако, документальные доказательства подготовки Администрацией конкурсной документации в Управлении отсутствуют.

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 после июня 2011 многоквартирного дома, расположенного в районе.

Бездействие Администрации в части непроведения конкурса по отбору управляющей компании для управления многоквартирным домом, не реализации своих полномочий по получению необходимых документов для формирования конкурсной документации и информации у иных органов власти и организаций, неосуществление должного контроля за ходом сбора необходимых ГУ ЖА документов привели к необоснованному затягиванию процедуры проведения конкурса, содержит нарушение статьи 15 Закона о защите конкуренции и может привести к ограничению конкуренции на рынке услуг по управлению многоквартирными домами.

Учитывая тот факт, что на территории Красносельского района СПб осуществляют деятельность более одной управляющей компании (согласно информации, размещенной на сайте Жилищного Комитета Санкт-Петербурга, в разделе «Управление домами» на территории Красносельского района осуществляют деятельность 27 управляющих компаний), бездействие Администрации в части непроведения своевременно конкурса по отбору управляющей компании для управления вновь возведенного и сданного в эксплуатацию после 04.06.2011 многоквартирного дома, расположенного на территории Красносельского района, может ограничить конкуренцию среди управляющих компаний и создать преимущество на рынке услуг по управлению многоквартирными домами управляющей организацией, выбранной 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 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 Красносельского района).

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

Кроме того, к материалам дела приобщено Письмо 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.

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, статьей 48, частью 1 статьи 49 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА:

1. Признать нарушение части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции в бездействии Администрации

Красносельского района выразившее в непроведении открытого конкурса по выбору управляющей организации по обслуживанию многоквартирного дома по адресу: Санкт-Петербург, Петергофское шоссе, д. 45, введенного в эксплуатацию 20 сентября 2012 года.

2. Выдать предписание о разработке конкурсной документации и проведению конкурса по выбору управляющей организации по обслуживанию многоквартирного дома.

Председатель Комиссии

И.П. Соколова

Члены Комиссии:

М.Ф.Никитина

А.А. Новопашенный

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

- [predpisanie.doc](#)