

## РЕШЕНИЕ

по делу № 625-04-А/13

г. Санкт-Петербург

Дата оглашения резолютивной части решения 22 августа 2013 года.

Дата изготовления решения в полном объеме 05 сентября 2013 года.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ленинградской области по рассмотрению дела № 625-04-А/13 о нарушении антимонопольного законодательства в составе: < ФИО >

рассмотрев дело № 625-04-А/13 по признакам нарушения Администрацией муниципального образования «Первомайское сельское поселение» Выборгского муниципального района Ленинградской области (далее Администрация) части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

### УСТАНОВИЛА:

1. Дело о нарушении антимонопольного законодательства № 625-04-А/13 возбуждено Управлением Федеральной антимонопольной службы по Ленинградской области (далее – Ленинградское УФАС России) по собственной инициативе с учетом информации, полученной по результатам плановой проверки Администрации муниципального образования «Выборгский район» Ленинградской области.

Согласно материалам проверки в отношении тридцати домов ЖК «Кивеннапа-Север» в пос. Первомайское, Выборгского р-на, Ленинградской обл., не проводился конкурс по отбору управляющей

организации для управления этими домами, предусмотренный частью 13 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ). По настоящее время управление этими жилыми домами осуществляет Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Кивеннапа» (далее – ООО «УК «Кивеннапа»).

Непроведение конкурса в случае, когда федеральное законодательство предусматривает обязанность Администрации его провести – не допускает конкуренцию и содержит признаки нарушения части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», запрещающей бездействие органа местного самоуправления, которое приводит или может привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, за исключением предусмотренных федеральными законами случаев.

Из пояснений Администрации, следует, что открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления вышеуказанными домами не проводился, поскольку 19.12.2012 в адрес Администрации от ООО «УК «Кивеннапа» поступило Уведомление о том, что в соответствии со статьей 45 ЖК РФ собственниками жилых помещений **Жилого комплекса** «Кивеннапа-Север», проведено общее собрание по выбору способа управления. Согласно Протоколу общего собрания собственников жилых помещений, расположенных по адресу: Ленинградская обл., Выборгский р-н, МО «Первомайское сельское поселение», пос. Первомайское, ЖК «Кивеннапа-Север» от 14.12.2012 № 1 способом управления ЖК «Кивеннапа-Север» выбрана управляющая организация, при этом в качестве управляющей организации выбрано ООО «УК «Кивеннапа».

Представители ООО «УК «Кивеннапа» в свою очередь пояснили, что при проведении процедуры выбора способа управления пос. Первомайское ЖК «Кивеннапа-Север» применена аналогия закона, который регулирует порядок выбора собственниками жилых помещений способа управления многоквартирным домом. Поскольку в ЖК «Кивеннапа-Север» единые коммунальные сети, целесообразно, чтобы всеми домами в этом жилищном комплексе управляла одна управляющая компания.

2. Выслушав доводы сторон, оценив обстоятельства дела, а также исследовав доказательства, представленные сторонами по делу, Комиссия полагает следующее.

Дом по адресу Ленинградская обл., Выборгский р-н, пос. Первомайское, Голландский проезд, д. 2 введен в эксплуатацию 11.10.2012 Разрешением на ввод в эксплуатацию № RU47505304-0045-2012, выданным Комитетом по управлению муниципальным имуществом и градостроительству Администрации муниципального образования «Выборгский район» Ленинградской области.

Дома, расположенные по адресам:

- Ленинградская обл., Выборгский р-н, пос. Первомайское, ул. Им. Николая Майданова, д. 5;
- Ленинградская обл., Выборгский р-н, пос. Первомайское, Альпийский проезд, д. 6;
- Ленинградская обл., Выборгский р-н, пос. Первомайское, ул. Им. Николая Майданова, д. 7;
- Ленинградская обл., Выборгский р-н, пос. Первомайское, Бельгийский проезд, д. 2;
- Ленинградская обл., Выборгский р-н, пос. Первомайское, Бельгийский проезд, д. 4;
- Ленинградская обл., Выборгский р-н, пос. Первомайское, Бельгийский проезд, д. 6;
- Ленинградская обл., Выборгский р-н, пос. Первомайское, Теплый проезд, д. 1;
- Ленинградская обл., Выборгский р-н, пос. Первомайское, Голландский проезд, д. 3;
- Ленинградская обл., Выборгский р-н, пос. Первомайское, Альпийский проезд, д. 1;
- Ленинградская обл., Выборгский р-н, пос. Первомайское, Альпийский проезд, д. 5;
- Ленинградская обл., Выборгский р-н, пос. Первомайское, Домашний проезд, д. 2;
- Ленинградская обл., Выборгский р-н, пос. Первомайское, Домашний проезд, д. 3;
- Ленинградская обл., Выборгский р-н, пос. Первомайское, Домашний проезд, д. 5;

- Ленинградская обл., Выборгский р-н, пос. Первомайское, Домашний проезд, д. 6;
- Ленинградская обл., Выборгский р-н, пос. Первомайское, Домашний проезд, д. 4;
- Ленинградская обл., Выборгский р-н, пос. Первомайское, Голландский проезд, д. 4;
- Ленинградская обл., Выборгский р-н, пос. Первомайское, Альпийский проезд, д. 3;
- Ленинградская обл., Выборгский р-н, пос. Первомайское, Домашний проезд, д. 7;
- Ленинградская обл., Выборгский р-н, пос. Первомайское, Домашний проезд, д. 9;
- Ленинградская обл., Выборгский р-н, пос. Первомайское, Теплый проезд, д. 3;
- Ленинградская обл., Выборгский р-н, пос. Первомайское, Теплый проезд, д. 5;
- Ленинградская обл., Выборгский р-н, пос. Первомайское, Альпийский проезд, д. 4;
- Ленинградская обл., Выборгский р-н, пос. Первомайское, ул. Им. Николая Майданова, д. 1;
- Ленинградская обл., Выборгский р-н, пос. Первомайское, Домашний проезд, д. 1,

введены в эксплуатацию 27.12.2012 Разрешением на ввод в эксплуатацию № RU47505304-0062-2012, выданным Комитетом по управлению муниципальным имуществом и градостроительству Администрации муниципального образования «Выборгский район» Ленинградской области (далее – дома, введенные разрешением № RU47505304-0062-2012).

Дома, расположенные по адресам:

- Ленинградская обл., Выборгский р-н, пос. Первомайское, ул. Зеленая, д. 4;
- Ленинградская обл., Выборгский р-н, пос. Первомайское, ул. Зеленая, д. 10;

- Ленинградская обл., Выборгский р-н, пос. Первомайское, Карельский проезд, д. 15;
- Ленинградская обл., Выборгский р-н, пос. Первомайское, Карельский проезд, д. 3;
- Ленинградская обл., Выборгский р-н, пос. Первомайское, Карельский проезд, д. 5,

введены в эксплуатацию 27.12.2012 Разрешением на ввод в эксплуатацию № RU47505304-0063-2012, выданным Комитетом по управлению муниципальным имуществом и градостроительству Администрации муниципального образования «Выборгский район» Ленинградской области (далее – дома, введенные разрешением № RU47505304-0063-2012).

Согласно части 13 статьи 161 ЖК РФ в течение десяти рабочих дней (а с 19.04.2013 – в течение двадцати дней) со дня выдачи в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома 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.

Разделом VIII ЖК РФ четко определен порядок выбора собственниками жилых помещений способа управления многоквартирным домом.

В соответствии с частью 1 статьи 161 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. Таким образом, собственники помещений многоквартирного дома вправе решать вопросы относительно коммунальных услуг и пользования общим имуществом дома, только того дома, в котором имеют в собственности жилые помещения.

Жилищным законодательством не предусмотрена возможность проведения общего собрания собственников сразу нескольких домов, поскольку часть 2 статьи 161 ЖК РФ обязывает собственников помещений в многоквартирном доме выбрать один из способов

управления этим многоквартирным домом, при этом в соответствии с частью 3 статьи 161 ЖК РФ, способ управления многоквартирным домом выбирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме. Из вышесказанного следует, что представленный протокол собрания не мог породить никаких правовых последствий, а собственниками помещений в вышеуказанных жилых домах надлежащим образом не был выбран и не был реализован способ управления.

Выбор собственниками помещений (не введенных в эксплуатацию) способа управления сразу несколькими жилыми домами (без указания их адресов), в том числе находящимися в одном жилом комплексе жилищным законодательством не предусмотрен.

Часть 2 статьи 161 ЖК РФ обязывает собственников помещений в каждом многоквартирном доме выбрать один из трех способов управления многоквартирным домом. В противном случае жилищное законодательство предусматривает обязанность органа местного самоуправления провести конкурс по отбору управляющей организации для управления вновь введенными в эксплуатацию домами, а также домами, в которых собственники помещений не выбрали способ управления.

Дом из 66 квартир по адресу Ленинградская обл., Выборгский р-н, пос. Первомайское, Голландский проезд, д. 2 введен в эксплуатацию 11.10.2012. Таким образом, Администрация не проводила конкурс по отбору управляющей организации для управления этим домом более девяти месяцев. Собрание собственников помещений этого многоквартирного дома не проводилось. На данный момент Договор управления этим домом заключен с ООО «УК «Кивеннапа» только 25 собственниками помещений, что нельзя назвать реализацией решения о выборе.

Из вышесказанного следует, что у Администрации не было надлежащих оснований не проводить конкурс по отбору управляющей организации для управления этим многоквартирным домом.

В отношении домов, введенных разрешением № RU47505304-0062-2012 и домов, введенных разрешением № RU47505304-0063-2012, собрание собственников помещений также не проводилось. Кроме того, общее собрание собственников ЖК «Кивеннапа-Север» проводилось 14.12.2012, тогда как эти дома введены 27.12.2012.

Таким образом, в отношении этих домов у Администрации также отсутствовали основания не проводить конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом.

Бездействие Администрации, а именно непроведение открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления вышеперечисленными домами в случае, когда обязанность его проведения предусмотрена законом, недопустило конкуренцию среди неограниченного круга хозяйствующих субъектов за право участвовать в торгах по отбору управляющей организации, а также дало преимущество коммерческой организации ООО «УК «Кивеннапа» в осуществлении хозяйственной деятельности на рынке услуг по управлению многоквартирными домами.

На основании изложенного, 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 действиях Администрации муниципального образования «Первомайское сельское поселение» Выборгского муниципального района Ленинградской области нарушение части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

2. Выдать Администрации муниципального образования «Первомайское сельское поселение» Выборгского муниципального района Ленинградской области предписание о прекращении нарушения антимонопольного законодательства, а так же о совершении действий, направленных на обеспечение конкуренции.

Председатель Комиссии:

<ФИО>

Члены Комиссии:

<ФИО>

## ПРЕДПИСАНИЕ

по делу № 625-04-А/13

05 сентября 2013 года  
Петербург

г. Санкт-

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ленинградской области по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе: <ФИО>

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 от 05.09.2013 № Р/04/380 по делу № 625-04-А/13 о нарушении Администрацией муниципального образования «Первомайское сельское поселение» Выборгского муниципального района Ленинградской области (188855, Ленинградская обл., Выборгский р-н, пос. Первомайское, ул. Ленина, д. 22) части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

### ПРЕДПИСЫВАЕТ:

Администрации муниципального образования «Первомайское сельское поселение» Выборгского муниципального района Ленинградской области:

1. Прекратить нарушение части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившееся в непроведении конкурса по отбору управляющей организации для управления жилыми домами, а именно:

1.1. В срок не позднее 25 сентября 2013 года объявить, после чего в порядке и сроки, установленные законодательством Российской Федерации, провести открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления жилыми домами, расположенными по адресам: по отбору управляющей организации для управления жилыми домами, расположенными по адресам:

- Ленинградская обл., Выборгский р-н, пос. Первомайское,



Голандский проезд, д. 2;

- Ленинградская обл., Выборгский р-н, пос. Первомайское, ул. Им. Николая Майданова, д. 5;

- Ленинградская обл., Выборгский р-н, пос. Первомайское, Альпийский проезд, д. 6;

- Ленинградская обл., Выборгский р-н, пос. Первомайское, ул. Им. Николая Майданова, д. 7;

- Ленинградская обл., Выборгский р-н, пос. Первомайское, Бельгийский проезд, д. 2;

- Ленинградская обл., Выборгский р-н, пос. Первомайское, Бельгийский проезд, д. 4;

- Ленинградская обл., Выборгский р-н, пос. Первомайское, Бельгийский проезд, д. 6;

- Ленинградская обл., Выборгский р-н, пос. Первомайское, Теплый проезд, д. 1;

- Ленинградская обл., Выборгский р-н, пос. Первомайское, Голандский проезд, д. 3;

- Ленинградская обл., Выборгский р-н, пос. Первомайское, Альпийский проезд, д. 1;

- Ленинградская обл., Выборгский р-н, пос. Первомайское, Альпийский проезд, д. 5;

- Ленинградская обл., Выборгский р-н, пос. Первомайское, Домашний проезд, д. 2;

- Ленинградская обл., Выборгский р-н, пос. Первомайское, Домашний проезд, д. 3;

- Ленинградская обл., Выборгский р-н, пос. Первомайское, Домашний проезд, д. 5;

- Ленинградская обл., Выборгский р-н, пос. Первомайское, Домашний проезд, д. 6;

- Ленинградская обл., Выборгский р-н, пос. Первомайское, Домашний проезд, д. 4;

- Ленинградская обл., Выборгский р-н, пос. Первомайское, Голандский проезд, д. 4;

- Ленинградская обл., Выборгский р-н, пос. Первомайское,

Альпийский проезд, д. 3;

- Ленинградская обл., Выборгский р-н, пос. Первомайское, Домашний проезд, д. 7;

- Ленинградская обл., Выборгский р-н, пос. Первомайское, Домашний проезд, д. 9;

- Ленинградская обл., Выборгский р-н, пос. Первомайское, Теплый проезд, д. 3;

- Ленинградская обл., Выборгский р-н, пос. Первомайское, Теплый проезд, д. 5;

- Ленинградская обл., Выборгский р-н, пос. Первомайское, Альпийский проезд, д. 4;

- Ленинградская обл., Выборгский р-н, пос. Первомайское, ул. Им. Николая Майданова, д. 1;

- Ленинградская обл., Выборгский р-н, пос. Первомайское, Домашний проезд, д. 1;

- Ленинградская обл., Выборгский р-н, пос. Первомайское, ул. Зеленая, д. 4;

- Ленинградская обл., Выборгский р-н, пос. Первомайское, ул. Зеленая, д. 10;

- Ленинградская обл., Выборгский р-н, пос. Первомайское, Карельский проезд, д. 15;

- Ленинградская обл., Выборгский р-н, пос. Первомайское, Карельский проезд, д. 3;

- Ленинградская обл., Выборгский р-н, пос. Первомайское, Карельский проезд, д. 5;

1.2. Не позднее чем за 25 дней до даты начала процедуры вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе уведомить всех собственников помещений в вышеуказанных жилых домах о дате проведения конкурса в порядке, предусмотренном пунктом 40 Постановления Правительства РФ от 06.02.2006 № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом».

2. О выполнении настоящего Предписания, в том числе об объявлении конкурса, сообщить в антимонопольный орган не позднее пяти дней со дня его выполнения.

Председатель Комиссии:

<ФИО>

Члены Комиссии:

<ФИО>