

РЕШЕНИЕ

по делу № К03-122/15

Резолютивная часть решения оглашена 29 октября 2015

В полном объеме решение изготовлено 10 ноября 2015

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Санкт-Петербургу по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства, назначенная приказом от 07.09.2015 № 428 рассмотрев дело № К03-122/15 по признакам нарушения ч. 1 ст. 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» в действиях (бездействии) Администрации Красногвардейского района Санкт-Петербурга выразившихся в непроведении в установленные сроки в соответствии с п. 13 ст. 161 Жилищного кодекса РФ открытого конкурса по выбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по адресу: Санкт-Петербург, проспект Маршала, дом. 4 (разрешение на ввод объекта в эксплуатацию 78-07-12-2015 от 28.07.2015), что не допускает конкуренции за право управления указанным многоквартирным домом и может иметь результатом ограничение конкуренции на рынке управления многоквартирными домами Санкт-Петербурга,

УСТАНОВИЛА:

В Санкт-Петербургское УФАС России поступило заявление гражданина: (вх. №18497 от 24.08.2015) указывающее на признаки нарушения антимонопольного законодательства в действиях Администрации Красногвардейского района (далее - Администрация), выразившиеся в непроведении Администрацией конкурса предусмотренного п. 13 от 161 Жилищного кодекса РФ по выбору управляющей организации по управлению многоквартирным домом, расположенного на территории Красногвардейского района Санкт-Петербурга по адресу (далее - МКД): проспект Маршала, дом. 4 (разрешение на ввод объекта в эксплуатацию 78-07-12-2015 от 28.07.2015).

Рассмотрев материалы дела №К03-122/15, заслушав пояснения лиц, участвующих в деле, Комиссия Санкт-Петербургского УФАС России выявила следующее.

Разрешение на ввод в эксплуатацию жилого дома, расположенного по вышеуказанному адресу, выдан Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга.

По сообщению Администрации, Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга не информирует администрации районов Санкт-Петербурга о выданных разрешениях на ввод объектов в эксплуатацию (вх.№22066 от 14.10.2015).

При этом, 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, Красногвардейский район, территория предприятия "Ручьи", участок 11 / милицейский адрес: Санкт-Петербург, проспект Маршака, дом 4, литера А	78-07-12-2015 от 28.07.2015	Общество с ограниченной ответственностью "ЛСР. Недвижимость - Северо-Запад"; ООО "ЛСР. Недвижимость - Северо-Запад" (бывш. ООО "ГДСК")	многоквартирные жилые дома со встроенными помещениями, пристроенной автостоянкой и отдельно-стоящими автостоянками закрытого типа. 1, 5, 6 этапы строительства: 1 этап - жилой дом 1.1

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» определено, что организатором такого конкурса выступает администрация района Санкт-Петербурга, на территории которого расположен многоквартирный дом.

Многоквартирный дом по адресу: проспект Маршак, дом. 4 (разрешение на ввод объекта в эксплуатацию 78-07-12-2015 от 28.07.2015) расположен на территории Красногвардейского 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 Красногвардейского района). Рынок услуг по управлению МКД в Санкт-Петербурге характеризуется незначительными барьерами входа.

По сообщению представителя Администрации Красногвардейского района Санкт-Петербурга (исх.№10-682 от 20.08.2015), Администрацией в адрес Застройщика (ООО "ЛСР. Недвижимость - Северо-Запад") был направлен запрос от 20.08.2015 о предоставлении документов о технических характеристиках многоквартирного дома. Запрашиваемая информация (от 03.09.2015 №02-10/1002) в администрацию поступила 04.09.2015 года. Также Администрацией Красногвардейского района Санкт-Петербурга сообщено, что в настоящее время, на основании ч. 14 ст. 161 ЖК РФ Застройщик (ООО "ЛСР. Недвижимость - Северо-Запад") передал МКД по означенному адресу в управление ООО «Строительная корпорация «Возрождение Санкт-Петербурга». Договор на управление многоквартирным домом от 28.07.2015 №ДУ-МРШ-4.

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.

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 №К03-122/15 свидетельствуют о том, что Администрация своевременно не обеспечила проведение конкурса по отбору управляющей компаний для управления домом по адресу: проспект Маршала, дом. 4 (разрешение на ввод объекта в эксплуатацию 78-07-12-2015 от 28.07.2015), в сроки, установленные п.13 ст.161 ЖК РФ, что подтверждает факт нарушения антимонопольного законодательства.

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 означенному адресу 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. Более того такие действия (бездействие) создают преимущественные условия осуществления деятельности на товарном рынке ООО «Строительная корпорация «Возрождение Санкт-Петербурга», которое получив право управления МКД на основании ч.14 ст.161 ЖК РФ, вследствие непроведения

Администрацией в установленные ЖК РФ сроки конкурса, продолжает управлять МКД вне конкуренции.

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

Представитель Администрации Красногвардейского района на заседании Комиссии Управления Федеральной антимонопольной службы по Санкт-Петербургу сообщил, что в отношении МКД по означенному адресу открытый конкурс объявлен, представлено извещение о проведении открытого конкурса на право заключения договора управления многоквартирными домами, расположенными на территории Красногвардейского района Санкт-Петербурга от 14.10.2015 №17-1142/15-0-0 (информация размещена на официальном сайте www.torgi.gov.ru, извещение о проведении торгов №151015/6181711/01 от 15.10.2015), что свидетельствует о добровольном устранении нарушения антимонопольного законодательства.

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 Красногвардейского района, нарушение ч. 1 ст. 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» выразившееся в непроведении в установленные сроки в соответствии с п. 13 ст. 161 Жилищного кодекса РФ открытого конкурса по выбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по адресу: Санкт-Петербург, проспект Маршала, дом. 4 (разрешение на ввод объекта в эксплуатацию 78-07-12-2015 от 28.07.2015), что не допускает конкуренции за право управления указанным многоквартирным домом и имеет своим результатом недопущение, ограничение конкуренции на рынке услуг по управлению многоквартирными домами Санкт-Петербурга.

2. Рассмотрение дела №К03-122/15 прекратить, предписание Администрации Красногвардейского района Санкт-Петербурга не выдавать в связи с добровольным устранением нарушения антимонопольного законодательства.

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