

Администрация МО Сертолово  
Всеволожского муниципального  
района Ленинградской области  
ул. Молодцова, д. 7/2, г. Сертолово,  
Ленинградская область 188650,  
тел./факс: (812) 593 29 02  
е-mail: [upravdelami@bk.ru](mailto:upravdelami@bk.ru)  
(ответчик)

28.08.2015 P/04/940

Общество с ограниченной ответственностью  
«Комфорт»  
ул. Молодцова, д.7/2, г. Сертолово,  
Ленинградская область,188650,  
ул. Заречная, д. 9,  
г. Сертолово, 188655,  
Ленинградская область  
тел.: (812) 593 88 00  
е-mail: [kommfortt@rambler.ru](mailto:kommfortt@rambler.ru)  
(заинтересованное лицо )

## РЕШЕНИЕ

г. Санкт-Петербург

Резолютивная часть решения оглашена «12» августа 2015 г.

В полном объеме решение изготовлено «28» августа 2015 г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ленинградской области по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства (далее – Комиссия Ленинградского УФАС России) в составе:

Борисовой Алены Александровны – ВРИО заместителя руководителя, председателя Комиссии;

Агаяна Георгия Араратовича – старшего государственного инспектора отдела контроля органов власти, члена Комиссии;

Теватросян Ирины Спартаковны – специалиста – эксперта отдела контроля органов власти, члена Комиссии;

Ивлевой Александры Олеговны – специалиста 1 разряда отдела контроля органов власти, члена

Комиссии,

рассмотрев дело № 45 по признакам нарушения Администрацией муниципального образования Сертолово Всеволожского муниципального района Ленинградской области (188650, Ленинградская обл., г. Сертолово, ул. Молодцова, д. 7/2) части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

Дело о нарушении антимонопольного законодательства № 45 возбуждено Управлением Федеральной антимонопольной службы по Ленинградской области во исполнение пунктов 2 и 3 Перечня поручений Президента Российской Федерации от 31.05.2013 № Пр-1479 об усилении контроля за соблюдением антимонопольного законодательства в сфере жилищно-коммунального хозяйства органами местного самоуправления, в том числе относительно непроведения последними открытых конкурсов по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами в порядке, установленном жилищным законодательством. На основании информации полученной при проведении Ленинградским УФАС России исполнения законодательства о защите конкуренции, в отношении Администрации муниципального образования Сертолово Всеволожского муниципального района Ленинградской области (далее – Администрация), стали известны следующие обстоятельства.

В домах по адресу: мкр. Сертолово – 1, ул. Молодцова, д. 7, корп. 2, ул. Ларина, д. 3, мкр. Черная речка, д. 1, д. 2, Ленинградская обл., Всеволожский р-н, доля Администрации в праве общей собственности на общее имущество в которых составляет более чем пятьдесят процентов не были проведены открытые конкурсы по отбору управляющей организации для управления вышеуказанным многоквартирными домами (далее - МКД).

На данный момент управление вышеуказанными МКД осуществляет Общество с ограниченной ответственностью «Комфорт» (далее – ООО Комфорт) по договорам управления.

В ходе рассмотрения дела лицами, участвующими в деле, представлены следующие пояснения. Представитель Администрации пояснил, что на дату вступления Федерального закона от 04.06.2011 №123-ФЗ «О внесении изменений в жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» договоры управления многоквартирным домом продолжали действовать и в настоящее время продолжают действовать, так как отсутствовало заявление одной из сторон о прекращении договоров управления многоквартирными домами (ч. 6 ст. 162). Поэтому проведение открытого конкурса Администрацией по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, не требовалось.

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

В многоквартирных домах по адресу: мкр. Сертолово – 1, ул. Молодцова, д. 7, корп. 2, ул. Ларина, д. 3, мкр. Черная речка, д. 1, д. 2, Ленинградская обл., Всеволожский р-н, собственниками помещений были проведены общие собрания по выбору управляющей организации – протоколы соответственно №1 от 31.12.2009г., №1 от 25.06.2006, №1 от 25.06.2007, №1 от 25.06.2007 г. По результатам которых с ООО «Комфорт» были заключены договоры:

- № 01-26/02 от 11.01.2010 г.;
- № 01-26/03-А от 11.01.2010 г.;
- № 01-26/04-А от 11.01.2010 г.;
- № 01-26/05-А от 11.01.2010 г.,

на срок не менее чем один год, но не более чем пять лет.

Федеральным законом от 04.06.2011 №123-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» в часть 2 статьи 163 ЖК РФ внесены изменения в соответствии с которыми управление многоквартирным домом, в котором доля муниципального образования в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме составляет более чем пятьдесят процентов, осуществляется на основании договора управления данным домом, заключенного с управляющей организацией, выбранной по результатам открытого конкурса, который проводится в [порядке](#), установленном Правительством Российской Федерации в

соответствии с [частью 4 статьи 161](#) ЖК РФ.

Частью 4 статьи 161 ЖК РФ установлено, что орган местного самоуправления в [порядке](#), установленном Правительством Российской Федерации, проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации, если в 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.

Вместе с тем, Комиссия полагает, что договоры управления МКД:

- № 01-26/02 от 11.01.2010 г.;
- № 01-26/03-А от 11.01.2010 г.;
- № 01-26/04-А от 11.01.2010 г.;
- № 01-26/05-А от 11.01.2010 г.,

не подлежат продлению на основании части 6 статьи 162 ЖК РФ поскольку в данном случае действует специальная норма, а именно, часть 4 статьи 161 ЖК РФ, (указанная позиция подтверждается существующей судебной практикой).

Под специальной нормой понимаются нормы права, относящиеся к отдельным правовым институтам той или иной отрасли права и регулирующие определенный вид родовых общественных отношений с учетом присущих им особенностей, специфики, конкретных условий. Специальная норма детализирует [общие нормы](#), уточняют условия их реализации, способы правового воздействия на поведение личности.

Также, необходимо отметить, что в случае применения сторонами договора управления МКД части 6 статьи 162 ЖК РФ, частью 5 статьи 162 ЖК РФ установлен максимальный срок действия договора управления - не более чем на пять лет, указанный срок является пресекательным.

В соответствии с частью 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции органам местного самоуправления 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).

Из данного положения следует, что достаточным основанием для вывода о нарушении [части 1 статьи 15](#) Закона о защите конкуренции является создание условий, возможности для наступления последствий в виде недопущения, ограничения либо устранения конкуренции.

В тех случаях, когда требуется проведение конкурса, подразумевающее состязательность хозяйствующих субъектов, его непроведение, за исключением случаев, допускаемых законом, не может не влиять на конкуренцию, поскольку лишь при публичном объявлении конкурса в установленном порядке могут быть выявлены потенциальные желающие получить доступ к соответствующему рынку либо права ведения деятельности на нем (указанная позиция подтверждается постановлением Президиума ВАС РФ от 05.04.2011 № 14686/10).

Таким образом, бездействие Администрации, а именно непроведение открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления вышеуказанными МКД является нарушением части 1 статьи 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 в действиях Администрации муниципального образования Сертолово Всеволожского муниципального района Ленинградской области нарушение части 1 статьи 15 Федерального закона от

26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившееся в непроведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами в которых доля муниципального образования в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме составляет более чем пятьдесят процентов.

2. Выдать предписание Администрации муниципального образования Сертолово Всеволожского муниципального района Ленинградской области.

Председатель Комиссии

А.А. Борисова

Члены Комиссии

Г.А. Агаян

И.С. Теватросян

А.О. Ивлева

Решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия в арбитражный суд. Примечание. За невыполнение в установленный срок законного решения антимонопольного органа статьей 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.

