

## РЕШЕНИЕ

по делу № К03-215/15

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Санкт-Петербургу (далее - Комиссия СПб УФАС России) по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства назначенная приказом от 30.11.2015 № 693

рассмотрев дело № К03-215/15 по признакам нарушения части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» в действиях (бездействии) администрации Фрунзенского района Санкт-Петербурга (192241, г. Санкт-Петербург, Пражская ул., 46), выразившихся в непроведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по адресу: г. Санкт-Петербург, Южное ш., д. 55, корп. 1, лит. А (разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 23.06.2015 года), что может иметь своим результатом недопущение, ограничение конкуренции на товарном рынке услуг по управлению многоквартирными домами в Санкт-Петербурге,

### УСТАНОВИЛА:

В Санкт-Петербургское УФАС России поступили заявления физических лиц на действия (бездействие) администрации Фрунзенского района Санкт-Петербурга (далее - Администрация), выраженные в непроведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом нового строительства по адресу: г. Санкт-Петербург, Южное ш., д. 55, корп. 1, лит. А (далее – МКД).

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).

№№ п/п	Строительный/милицейский адрес объекта	Номер разрешения	Застройщик	Наименование объекта
	г. Санкт-Петербург, Фрунзенский район, Южное шоссе, участок 12, (юго-	78-17-12.1-	ООО "ЛСР. Недвижимость - Северо- Запад"; ООО	многоквартирный жилой дом со встроенно-

западнее дома 55, литера Д по Южному шоссе) / милицейский адрес: Санкт-Петербург, Южное шоссе, дом 55, корпус 1, литера А	2015 от 23.06.2015	"ЛСР. Недвижимость Северо-Запад" (бывш. ООО "ГДСК")	пристроенными помещениями и автостоянкой: строительство
--	-----------------------	---	---

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 [ч. 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 [ст. 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 [ч. 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 № 1078 "Об администрациях районов Санкт-Петербурга" (далее – Положение № 1078) 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 № 1078, 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.

Также п. 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: Санкт-Петербург, Южное ш., д. 55, корп. 1, лит. А, расположен на территории Фрунзенского района Санкт-Петербурга. Следовательно, обязанность по проведению конкурса по отбору управляющей организации для управления МКД в порядке и сроки, установленные ЖК РФ, возложена на Администрацию Фрунзенского района.

Из системного толкования ч. 2 ст. 14 ЖК РФ с ч. 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 № 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.

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 не 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 ч. 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 ст. 4 Закона о защите конкуренции товарный рынок определен как рынок услуг по управлению многоквартирными домами в географических границах Санкт-Петербурга (территория Фрунзенского района). Рынок услуг по управлению МКД в Санкт-Петербурге характеризуется

незначительными барьерами входа, в настоящее время является лицензируемой. Информация об управляющих организациях Санкт-Петербурга, имеющих лицензии, размещена на официальном сайте Государственной жилищной инспекции Санкт-Петербурга. В настоящее время лицензии на управление многоквартирными домами в Санкт-Петербурге имеют более 250 управляющих организаций.

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.

Из пояснений лиц, участвующих в деле № К03-215/15 следует, что управление многоквартирным домом осуществляет управляющей организацией ООО «София».

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.

Материалы дела № К03-215/15 свидетельствуют о том, что Администрация в указанный в ч.13 ст.161 ЖК РФ срок и по настоящее время не провела конкурс по отбору управляющей компании для управления вновь возведенным и сданным в эксплуатацию 23.06.2015 года МКД.

В обоснование непроведения конкурса Администрация письмом от 10.11.2015 вх.№ 24005 указала на следующее

«Для подготовки технической документации, необходимой для формирования конкурсной документации для проведения открытого конкурса по выбору управляющей компании для управления многоквартирными домами по адресам: Санкт-Петербург, Южное шоссе, д. 55, корп. 3, лит. А, Южное шоссе, д. 55, корп. 1, лит. А, расположенных на территории Фрунзенского района Санкт-Петербурга, необходимо определить расчетную стоимость каждой из обязательных работ и услуг, а также расчетную стоимость каждой дополнительной работы и услуги на основании акта технического осмотра (установленной формы)...

По данным многоквартирным домам отсутствуют сведения о среднемесячных объемах потребления энергоресурсов и воды, а также о количестве проживающих, для проведения расчетов исходя из нормативов потребления коммунальных услуг (ХВС и ГВС) в соответствии с распоряжением Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 22.08.2015 № 250-р «Об установлении нормативов потребления коммунальных услуг на территории Санкт-Петербурга».

Кроме того, отсутствуют сведения о наличии следующего инженерного оборудования: общедомовых узлов учета тепловой энергии, электроснабжения и водоснабжения, АППЗ, ПЗУ, лифтов, системы газоснабжения, мусоропровода, плата за которые входит в состав платы за содержание и ремонт жилого помещения и влияет на цену договора управления многоквартирным домом; о площади земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома и его кадастровый номер (при наличии), что не позволяет определить цену договора управления многоквартирным домом, а также перечень обязательных работ и услуг, устанавливаемый организатором конкурса, который зависит от уровня благоустройства, конструктивных и технических параметров многоквартирного дома.

В связи с этим, в целях надлежащего изготовления технического задания для подготовки конкурсной документации по проведению открытого конкурса для отбора управляющих организаций по управлению многоквартирными домами, ГКУЖА 11.08.2015 в адрес ООО «ЛСР. Недвижимость-Северо-Запад» был направлен запрос о предоставлении доступа 19.08.2015 на строительную площадку по адресам: Южное шоссе, дом 55, корпус 1, литера А, Южное шоссе, дом 55, корпус 3, литера А для обследования и составления акта технического осмотра (установленной формы).

19.08.2015 застройщиком доступ на строительную площадку не был предоставлен, о чем комиссией в составе представителей ГКУЖА составлен соответствующий акт, в котором установлено, что на строительной площадке ведутся строительно-монтажные работы.

19.10.2015 администрацией Фрунзенского района в адрес ООО «ЛСР. Недвижимость-Северо-Запад» был направлен повторный запрос о предоставлении доступа 20.10.2015 в здания, для обследования и составления акта технического осмотра (установленной формы).

20.10.2015 доступ застройщиком на строительную площадку был обеспечен, состоялась комиссия с участием представителей ГКУЖА, администрации Фрунзенского района, застройщика, о чем составлен акт, которым установлено, что

по адресу: Южное шоссе, дом 55, корпус 1, литера А – отделочные работы ООО «ЛСР. Недвижимость-Северо-Запад» завершены, по адресу: Южное шоссе, дом 55, корпус 3, литера А – отделочные работы внутри здания ведутся. А также отражено, что ГКУЖА в адрес ООО «ЛСР. Недвижимость-Северо-Запад» в срок до 30.10.2015 будет направлен запрос с перечнем технической документации, необходимой для формирования пакета конкурсной документации.

30.10.2015 ГКУЖА направило в адрес ООО «ЛСР. Недвижимость-Северо-Запад» запрос о предоставлении в срок до 10.11.2015 в адрес ГКУЖА технической документации, необходимой для формирования технического задания и акта технического состояния многоквартирных домов (установленной формы), об определении даты и назначении ответственных лиц для участия в совместной комиссии по обследованию многоквартирных домов по адресам: Южное шоссе, дом 55, корпус 1, литера А, Южное шоссе, дом 55, корпус 3, литера А

В связи с изложенным, после проведения всех мероприятий, будет разработана документация для проведения открытого конкурса по отбору управляющей компании для управления многоквартирным домом по адресу: Южное шоссе, дом 55, корпус 1, литера А, а также для проведения открытого конкурса по отбору управляющей компании для управления многоквартирным домом по адресу: Южное шоссе, дом 55, корпус 3, литера А. После утверждения вышеуказанной документации, извещение о проведении открытого конкурса подлежит размещению на официальном сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru).

Комиссия Санкт-Петербургского УФАС России отметит, что описанные Администрацией в письме от 10.11.2015 вх.№ 24005 действия осуществлены по истечении установленного ч.13 ст.161 ЖК РФ срока. Таким образом установлено бездействие Администрации по проведению конкурса в сроки, установленные ч.13 ст.161 ЖК РФ.

В соответствии с ч. 1 ст. 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.

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 адресу: г. Санкт-Петербург, Южное ш., д. 55, корп. 1, лит. А, 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. Также такие действия (бездействие) создают преимущественные условия деятельности на товарном рынке ООО «София», которое вследствие непроведения Администрацией в установленные ЖК РФ сроки конкурса (затягивания процедуры проведения конкурса) продолжает управлять МКД вне конкуренции.

На момент принятия решения по делу К03-215/15 открытый конкурс по отбору управляющей компании для управления многоквартирным домом по адресу: Южное шоссе, дом 55, корпус 1, литера А не объявлен, на официальном сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru). извещение о проведении открытого конкурса не размещено.

Руководствуясь ст. 23, ч. 1 ст. 39, частями 1-4 ст. 41, ч. 1 ст. 49 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции»,

#### РЕШИЛА:

1. Признать администрацию Фрунзенского района Санкт-Петербурга нарушившей пункты 2, 8 части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» в связи с действием (бездействием) по непроведению в соответствии с частью 13 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации открытого конкурса по выбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по адресу: г. Санкт-Петербург, Южное ш., д. 55, корп. 1, лит. А (разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 23.06.2015), что создало дискриминационные условия доступа на товарный рынок управления многоквартирными домами, преимущественные условия деятельности управляющей организации - ООО «София» и необоснованные препятствования деятельности иным управляющим организациям и могло иметь своим результатом недопущение, ограничение конкуренции на товарном рынке услуг по управлению многоквартирными домами в Санкт-Петербурге.
2. Выдать администрации Фрунзенского района Санкт-Петербурга предписание о совершении действий, направленных на обеспечение конкуренции путем организации и проведения в соответствии с частями 4, 13 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации открытого конкурса по выбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по адресу: г. Санкт-Петербург, Южное ш., д. 55, корп. 1, лит. А.

*Решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия в*

арбитражный суд.