

78/31213/17 25.10.2017

РЕШЕНИЕ

по делу № 1-00-36/78-03-17

Санкт-Петербург

Резолютивная часть решения оглашена 11 октября 2017

В полном объеме решение изготовлено 25 октября 2017

Комиссия управления Федеральной антимонопольной службы по Санкт-Петербургу (далее – Комиссия СПб УФАС России) по рассмотрению дела

№ 1-00-36/78-03-17 о нарушении антимонопольного законодательства, созданная приказом от 23.06.2017 г. № 297/17 (с изменениями от 03.08.2017 г. № 429/17)

рассмотрев дело № 1-00-36/78-03-17, возбужденное по признакам нарушения:

- части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» в действиях (бездействии) Администрации Красносельского района Санкт-Петербурга, выразившимся в непроведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по адресу: Санкт-Петербург, пр. Ветеранов, д. 169, корпус 2 (разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № 78-08-37.1-2016 от 20.12.2016) в установленные жилищным законодательством сроки, что может иметь своим результатом недопущение конкуренции за право управления указанным многоквартирным домом и ограничению конкуренции на товарном рынке услуг по управлению многоквартирными домами в Санкт-Петербурге,

УСТАНОВИЛА:

В Санкт-Петербургское УФАС России поступили заявления физических лиц о наличии признаков нарушения антимонопольного законодательства в действиях Администрации Красносельского района Санкт-Петербурга (далее – Администрация), выразившихся в непроведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по адресу: Санкт-Петербург, пр. Ветеранов, д. 169, корпус 2 (разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № 78-08-37.1-2016 от 20.12.2016, далее - МКД), что может иметь своим результатом недопущение конкуренции за право управления указанными многоквартирными домами и ограничение конкуренции на товарном рынке услуг по управлению многоквартирными домами в Санкт-Петербурге.

В ходе рассмотрения указанных заявлений Санкт-Петербургским УФАС России установлено следующее.

В соответствии с частью 13 статьи 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 целях реализации части 13 статьи 161 ЖК РФ на администрации районов Санкт-Петербурга согласно пункту 3.4.19-4 Положения об администрации района Санкт-Петербурга, утвержденного постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 26.08.2008 № 1078 «Об администрациях районов Санкт-Петербурга», возложена обязанность после выдачи разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию осуществлять в порядке, установленном федеральным законодательством, мероприятия, связанные с отбором управляющей организации для управления данным домом: размещать извещение о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации на официальном сайте в сети «Интернет»,

проводить открытый конкурс, уведомлять 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.

Порядок организации и проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом установлен Правилами, утвержденными постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» (далее – Правила № 75).

Разрешение на ввод в эксплуатацию указанного МКД № 78-08-37.1-2016 г. было выдано Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга 20.12.2016 г.

В соответствии с пунктом 39 Правил № 75, основанием для непроведения / отказа от проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации является одновременное соблюдение двух условий - выбор собственниками способа управления многоквартирным домом и реализация решения о выборе способа управления этим домом.

На официальном сайте Государственной жилищной инспекции Санкт-Петербурга в реестре лицензий Санкт-Петербурга и на сайте реформа ЖКХ сведения об управлении данным МКД отсутствуют.

Таким образом, Администрация была обязана не позднее 09.01.2017 г. разместить извещение о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: Санкт-Петербург, пр. Ветеранов, д. 169, корпус 2, на официальном сайте torgi.gov.ru в сети «Интернет». В установленный срок такое извещение Администрацией не размещено, конкурс не объявлен.

В связи с выявлением признаков нарушения части 1 статьи 15

Федерального закона от 26.07.2006 № 135 «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) в действиях Администрации Красносельского района Санкт-Петербурга, руководствуясь статьей 39.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), Санкт-Петербургское УФАС России выдало Администрации Красносельского района Санкт-Петербурга (исх. от 30.03.2017 г. № 78/8729/17) о необходимости прекращения в срок до 30 апреля 2017 г. действий (бездействия), которые содержат признаки нарушения антимонопольного законодательства, и о принятии мер по устранению последствий такого нарушения, путем проведения в соответствии с ч.4, ч.13 ст.161 Жилищного кодекса Российской Федерации открытого конкурса по выбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по адресу: Санкт-Петербург, пр. Ветеранов, д. 169, корпус 2.

Письмом от 28.04.2017 г. вх.№ 10505/17 Администрация сообщила о неисполнении предупреждения, что в соответствии с частью 8 статьи 39.1 Закона о конкуренции явилось основанием для возбуждения дела о нарушении антимонопольного законодательства.

Рассмотрев материалы дела, заслушав пояснения лиц, участвующих в деле, Комиссия СПб УФАС России установила следующее.

По сообщению Администрации, разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, пр. Ветеранов, д. 169, корпус 2, строение 1, поступило в администрацию в январе 2017 г.

23.01.2017 г. (исх. № 07-64-23/17-0-0) Администрацией направлен запрос застройщику – ООО «Сэтл Инвест» (далее – застройщик) о представлении сведений в объеме технического паспорта на многоквартирный дом для подготовки конкурсной документации.

27.01.2017 г. (вх. № 07-64-90/17-0-0) ООО «Управляющая компания «Космосервис Управление» уведомила Администрацию о проведении общего собрания собственников (правообладателей) помещений в многоквартирном доме и выбранном способе управления в виде управления управляющей организацией ООО «Управляющая компания «Космосервис Управление». Представлен протокол общего собрания собственников от 20.01.2017 г.

03.02.2017 г. Администрацией издано распоряжение № 264 «О проведении открытого конкурса по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами в Красносельском районе Санкт-Петербурга». В перечень

многоквартирных домов включен в том числе дом 169, корпус 2, строение 1 по пр. Ветеранов.

Комиссия СПб УФАС России отмечает, что несмотря на то, что уведомление о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Санкт-Петербург, пр. Ветеранов, д. 169, корп. 2, поступило в Администрацию 27.01.2017 г., Администрация 03.02.2017 г. издала распоряжение № 264 «О проведении открытого конкурса по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами в Красносельском районе Санкт-Петербурга». Данный факт свидетельствует о том, что представленная ООО «Управляющая компания «Космосервис Управление» информация была оценена Администрацией как недостаточное основание для непроведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления вышеуказанным МКД (в силу п.39 Правил № 75).

Вместе с тем, после издания распоряжения от 03.02.2017 № 264 извещение о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления МКД Администрацией размещено не было, конкурс не объявлен.

С целью получения сведений о достоверности/недостоверности представленных Администрацией информации и документов, в том числе протокола общего собрания собственников в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Санкт-Петербург, пр. Ветеранов, д. 169, корп. 2, строение 1, пом. 1-Н, о выборе в качестве управляющей организации ООО «Управляющая Компания «Космосервис Управление» от 20.01.2017 г. Санкт-Петербургским УФАС России направлен в Государственную жилищную инспекцию Санкт-Петербурга (далее – ГЖИ СПб) запрос от 12.05.2017 г. № 78/13966/17.

ГЖИ СПб письмом от 29.05.2017 г. № 01-9036/17-0-1 сообщила следующее.

По состоянию на 25.05.2017 г. сведения о многоквартирном доме, расположенном по адресу: Санкт-Петербург, пр. Ветеранов, д. 169, корп. 2, строение 1, в реестре лицензий Санкт-Петербурга не содержатся.

Заявления от лицензиата ООО «Управляющая Компания «Космосервис Управление» о внесении изменений в реестр лицензий Санкт-Петербурга по вышеуказанному многоквартирному дому, а также Протокол общего собрания собственников помещений в

указанном многоквартирном доме во исполнение ч. 1.1. ст. 46 Жилищного кодекса РФ, в ГЖИ СПб не поступали.

Согласно представленным пояснениям Администрации, под реализацией принятого собственниками решения в силу ст. 162 ЖК РФ и судебной практики подразумевается заключение договоров управления более чем с 50% собственников помещений, а не направление управляющей организацией заявления в ГЖИ или включение многоквартирного дома в реестр лицензий.

Решение собственников о выборе способа управления МКД по состоянию на 27.01.2017 имелось, но данные о его реализации отсутствовали, в связи с чем п.39 Правил № 75 применению не подлежал. Учитывая изложенное, 03.02.2017 Администрацией было издано распоряжение № 264 о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации по данному МКД.

15.02.2017 в администрацию Красносельского района от застройщика поступил ответ на запрос от 23.01.2017. (вх. 07-64-202/17-0-0). Испрашиваемая техническая документация на МКД не была предоставлена. При этом застройщик подтвердил информацию о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и выборе управляющей организации ООО «Управляющая компания «Космосервис Управление» для управления МКД и представил реестры заключенных договоров управления,

Договоры управления и реестры заключенных договоров управления указывали на факт реализации принятых собственниками решений о выборе способа управления МКД.

Таким образом, по состоянию на 15.02.2017 решения собственников МКД были приняты и реализованы, что в силу п. 39 Правил № 75 что является основанием для непроведения Администрацией конкурса. Дальнейшие действия по проведению конкурсных процедур не проводились.

Изучив реестр заключенных договоров, на которые ссылается Администрация, имеющиеся в материалах дела, Комиссия СПб УФАС России установила, что реестры представляют собой таблицы с указанием порядкового номера, номера подъезда по БТИ, номера этажа, номера строительного помещения, вида помещения, ФИО дольщика, кода в базе, площади по БТИ. Данных, свидетельствующих о заключении договоров с перечисленными дольщиками, в реестрах

не содержится, отсутствуют реквизиты договоров.

Следовательно, на момент принятия Администрацией решения о непроведении конкурса по отбору управляющей организации для управления МКД по адресу: Санкт-Петербург, пр. Ветеранов, д. 169, корпус 2, у Администрации отсутствовала информация о реализации собственниками принятого решения, оформленного протоколом от 20 января 2017 г.

Данный вывод подтверждается представленными ООО «Управляющая компания «Космосервис Управления» в материалы дела договорами, заключенными в период с мая по июнь 2017 г.

Таким образом, у Администрации отсутствовали основания для непроведения конкурса.

Согласно пункту 2.3 Административного регламента Службы государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга по предоставлению государственной услуги по выдаче разрешений на ввод объектов капитального строительства и искусственных земельных участков в эксплуатацию в случаях, установленных действующим законодательством, утвержденного распоряжением Службы государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга от 30.12.2016 № 10-р, информация о результате предоставления государственной услуги, в том числе выдача разрешения на ввод в эксплуатацию объекта капитального строительства, фиксируется в государственной информационной системе «Единая информационная система Службы «Стройформ» и размещается на официальном сайте Службы в электронном сервисе «Реестр разрешений на ввод объектов в эксплуатацию».

В соответствии с пунктом 3.5 Положения о государственной информационной системе Санкт-Петербурга «Единая система информационных ресурсов официальных сайтов исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга и государственных учреждений Санкт-Петербурга», утвержденного постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 08.08.2011 № 1136 (далее – Положение), официальный сайт Администрации Санкт-Петербурга (www.gov.spb.ru), официальные сайты иных исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга и тематические порталы являются составными частями Системы.

Согласно пункту 2 Положения одной из целей создания Единой

системы информационных ресурсов официальных сайтов исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга и государственных учреждений Санкт-Петербурга является обеспечение предоставления пользователям информацией доступа к информации о деятельности Губернатора Санкт-Петербурга, Правительства Санкт-Петербурга, иных исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга, а также государственных учреждений Санкт-Петербурга в сети Интернет.

Авторизованными пользователями согласно пункту 1.3 Положения являются сотрудники структурных подразделений исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга, государственных учреждений Санкт-Петербурга, ответственных за обеспечение доступа к информации о деятельности исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга, государственных учреждений Санкт-Петербурга, которые идентифицированы в Системе в качестве авторизованных пользователей Системы в порядке, установленном настоящим Положением.

В силу пункта 1.1 Положения о Службе государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга, утвержденного постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 26.10.2004 № 1747, Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга является исполнительным органом государственной власти Санкт-Петербурга.

Следовательно, официальный сайт Службы государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга, где размещаются выданные разрешения на ввод объектов в эксплуатацию, входит в Единую систему информационных ресурсов официальных сайтов исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга и государственных учреждений Санкт-Петербурга.

Таким образом, размещение информации о выдаче разрешений о вводе объектов капитального строительства в эксплуатацию является доступной, в том числе для сотрудников администраций районов, а также позволяет администрациям районов заблаговременно отследить указанную информацию для исполнения требований жилищного законодательства в части проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом в установленные федеральным

законом сроки.

Согласно сведениям, представленным Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга (вх. № 22199/17 от 14.09.2017 г.), информация о выданном разрешении на ввод объекта в эксплуатацию, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, пр. Ветеранов, д. 169, корпус 2, была размещена в сети Интернет 21.12.2016 г.

Следовательно, довод Администрации относительно поздних сроков обнаружения информации о вводе указанного объекта в эксплуатацию является несостоятельным.

Также в рамках рассмотрения дела № 1-00-36/78-03-17 Администрация пояснила, что непредставление застройщиком технической документации на многоквартирный дом, расположенный по вышеуказанному адресу, не позволило провести Администрации Красносельского района Санкт-Петербурга конкурсные процедуры по отбору управляющей организации для управления МКД.

Исполнение органом исполнительной власти – администрацией района обязанности, предусмотренной частью 13 статьи 161 ЖК РФ, не должно ставиться в зависимость от сроков получения или неполучения технической документации от застройщика, поскольку законодательная обязанность представлять указанную информацию у застройщика отсутствует, что подтверждается судебной практикой.

Таким образом, отсутствие у Администрации или несвоевременное получение ответа от застройщика не является основанием для непроведения конкурса по отбору управляющей организации для управления МКД по адресу: Санкт-Петербург, пр. Ветеранов, д. 169, корпус 2 в сроки, установленные частью 13 статьи 161 ЖК РФ.

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.

Из статьи 15 Закона о защите конкуренции 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 (Постановление Президиума ВАС РФ от 29.11.2011 г. № 8799/11 по делу № А66-7056/2010).

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: Санкт-Петербург, пр. Ветеранов, д. 169, корпус 2, 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 «Управляющая компания «Космосервис Управления», которое получило право управления МКД в период с января по июль 2017 года вне конкуренции.

В связи с установлением в действиях Администрации Красносельского района Санкт-Петербурга нарушения антимонопольного законодательства, в соответствии со статьей 48.1 Закона о защите конкуренции Комиссия СПб УФАС России приняла заключение об обстоятельствах дела. Копия заключения об обстоятельствах дела № 1-00-36/78-03-17 направлена лицам, участвующим в деле.

Администрации Красносельского района Санкт-Петербурга и ООО «Управляющая компания «Космосервис Управления» на заключение пояснили, что собственниками (дольщиками) МКД, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, пр. Ветеранов, д. 169, корпус 2, дата 25 июля 2017 г. принято решение (оформлено протоколом) о выборе в

качестве управляющей организации ООО «Управляющая компания «Космосервис Управление».

Реализация указанного выбора подтверждается заключенными в период с мая по июнь 2017 г. договорами, представленными ООО «Управляющая компания «Космосервис Управление».

Выбор собственниками (дольщиками) МКД по адресу: Санкт-Петербург, пр. Ветеранов, д. 169, корпус 2 в качестве управляющей компании ООО «Управляющая компания «Космосервис Управление» 25 июля 2017 г., а также реализация такого выбора является основанием для невыдачи предписания о совершении действий, направленных на устранение нарушения антимонопольного законодательства, но не является основанием для непризнания в действиях Администрации Красносельского района Санкт-Петербурга нарушения антимонопольного законодательства.

Таким образом, непроведение Администрацией Красносельского района Санкт-Петербурга в сроки, установленные частью 13 статьи 161 ЖК РФ, открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: Санкт-Петербург, пр. Ветеранов, д. 169, корпус 2, в отсутствие правовых оснований, привело к недопущению конкуренции за право управления указанными многоквартирными домами и ограничение конкуренции на товарном рынке услуг по управлению многоквартирными домами в Санкт-Петербурге.

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1-4 статьи 41, частью 1 статьи 49 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия СПб УФАС России

РЕШИЛА:

1. Признать нарушение части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» в действиях (бездействии) Администрации Красносельского района Санкт-Петербурга, выразившееся в непроведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по адресу: Санкт-Петербург, пр. Ветеранов, д. 169,

корпус 2 (разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № 78-08-37.1-2016 от 20.12.2016) в установленные ч.13 ст.161 Жилищного кодекса российской Федерации сроки, что привело к недопущению конкуренции за право управления указанным многоквартирным домом и могло привести к ограничению конкуренции на товарном рынке услуг по управлению многоквартирными домами в Санкт-Петербурге.

2. Предписание о прекращении нарушения антимонопольного законодательства Администрации Красносельского района Санкт-Петербурга не выдавать в связи с принятием собственниками (дольщиками) многоквартирного дома по адресу: Санкт-Петербург, пр. Ветеранов, д. 169, корпус 2 решения о выборе управляющей организации и реализацией принятого решения.

Решение может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня принятия решения, а также в коллегиальный орган ФАС России.