

## РЕШЕНИЕ

по делу № К03-164/14

Резолютивная часть решения оглашена 11 февраля 2015

В полном объеме решение изготовлено 26 февраля 2015

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Санкт-Петербургу по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства, назначенная приказом от 31.12.2014 № 580

в присутствии представителя администрации Калининского района Санкт-Петербурга,

в отсутствие представителя заявителя при надлежащем уведомлении о месте, дате и времени рассмотрения дела,

рассмотрев дело № К03-164/14, возбужденное по признакам нарушения ч. 1 ст. 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» в действиях (бездействии) администрации Калининского района Санкт-Петербурга (195009, г. Санкт-Петербург, Арсенальная наб., 13/1), выразившихся в непроведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по адресу: г. Санкт-Петербург, Кондратьевский пр-т, д. 62, корп. 7, лит. А,

### УСТАНОВИЛА:

В Санкт-Петербургское УФАС России поступило заявление физического лица (далее – Заявитель) на действия (бездействие) администрации Калининского 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, Кондратьевский пр-т, д. 62, корп. 7 (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, Калининский район, Кондратьевский пр., дом 62, корп. 7, литера А /	78-1004в-2014	ЗАО	жилой дом со встроенными помещениями и	

милицейский  
адрес: Санкт-  
Петербург,  
Кондратьевский  
пр., дом 62,  
корпус 7,  
литера А

[от 08.07.2014](#)

"Строительный Пристроенной  
трест" автостоянкой  
закрытого  
типа

В ходе рассмотрения заявления Санкт-Петербургское УФАС России получило документы и письменную информацию от Администрации, анализ которых, а также сведений, представленных заявителем, показал следующее.

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 N 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: г. Санкт-Петербург, Кондратьевский пр., д. 62, корп. 7, лит.А. расположен на территории Калининского 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 Калининского 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 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.

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 Калининского района). Рынок услуг по управлению МКД в Санкт-Петербурге характеризуется незначительными

барьерами входа. Деятельность по управлению МКД не требует значительных первоначальных инвестиций, в настоящее время не является лицензируемой.

Согласно информации, размещенной на сайте Жилищного комитета СПб, в разделе «Управление домами» на территории Калининского района осуществляют деятельность 24 управляющие организации, в том числе ООО «УК «Наш Дом».

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.

На основании ч.14 ст.161 ЖК РФ для управления многоквартирным домом между ЗАО «Строительный трест» (застройщик) заключен договор на управление МКД с управляющей организацией ООО «УК «Наш дом».

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 № К03-164/14 свидетельствуют о том, что Администрация в указанный срок и по настоящее время не провела конкурс по отбору управляющей компании для управления вновь возведенным и сданным в эксплуатацию 08.07.2014 года МКД.

По сообщению Администрация Калининского района, в отношении проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления МКД, руководствуется распоряжением администрации Калининского района от 18.10.2011 года № 1120-р, принятым в соответствии со ст.163 ЖК РФ и Положением № 1078. Дата открытого конкурса будет определена после получения запрашиваемых документов,

необходимых для подготовки конкурсной документации и при отсутствии решения общего собрания собственников.

Комиссия Санкт-Петербургского УФАС России отмечает, что переписка по вопросу получения документов, необходимых, по мнению Администрации, для подготовки конкурсной документации, подтверждает, что Администрация не предпринимала действий, направленных на организацию и проведение конкурса в сроки, установленные ч.13 ст.161 ЖК РФ.

Жилищный комитет письмом от 29.09.2014, Государственная жилищная инспекция Санкт-Петербурга письмом от 14.10.2014 указали Администрации на необходимость проведения конкурса по выбору управляющей организации для обслуживания дома по адресу: г. Санкт-Петербург, Кондратьевский пр-т, д. 62, корп. 7, лит. А, в порядке ч.13 ст.161 ЖК РФ.

Вместе с тем, конкурс по выбору управляющей организации для управления МКД Администрацией до настоящего времени не объявлен. Информация о проведении указанного конкурса отсутствует.

В качестве обоснования непроведения конкурса, в ходе рассмотрения дела № К03-164/14, Администрацией представлен протокол общего собрания правообладателей жилых (нежилых) помещений жилого дома по адресу: г. Санкт-Петербург, Кондратьевский пр-т, д. 62, корп. 7, согласно которому по результатам голосования выбран способ управления – управляющей организацией, а в качестве управляющей организации для управления МКД выбрано ООО «УК «Наш Дом».

По сообщению Администрации, лица, принявшие участие в общем собрании на момент его проведения - правообладатели, не располагали документами, подтверждающими их право собственности на жилые помещения. На этом основании Комиссия Санкт-Петербургского УФАС России пришла к выводу, что решение участников собрания о выборе ими способа управления и управляющей организации нельзя признать правомерным решением собственников помещений МКД по смыслу, придаваемому ему положениями статьи 161 ЖК РФ (Определение ВАС РФ от 25.07.2014 № ВАС-9101/14 по делу № А56-34764/2013)

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, Кондратьевский пр-т, д. 62, корп. 7, 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 «УК «Наш Дом», которое получив право управления МКД на основании ч. 14 ст. 161 ЖК РФ, вследствие непроведения Администрацией в установленные ЖК РФ сроки конкурса (затягивания процедуры проведения конкурса) продолжает управлять МКД вне конкуренции.

Материалы дела К03-164/14 не свидетельствуют о том, что Администрацией предприняты меры к добровольному устранению нарушения ч. 1 ст. 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

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 Калининского района Санкт-Петербурга нарушившей ч. 1 ст. 15 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» в связи с действием (бездействием) по непроведению открытого конкурса по выбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по адресу: г. Санкт-Петербург, Кондратьевский пр-т, д. 62, корп. 7, лит. А (разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 08.07.2014).
2. Выдать администрации Калининского района Санкт-Петербурга предписание о совершении действий, направленных на обеспечение конкуренции путем организации и 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: г. Санкт-Петербург, Кондратьевский пр-т, д. 62, корп. 7, лит. А.

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

#### ПРЕДПИСАНИЕ

по делу № К03-164/14

11 февраля 2015 года

Санкт-Петербург

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Санкт-Петербургу по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства,

руководствуясь ст. 23, ч. 1 ст. 39, ч. 4 ст. 41, ст. 50 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» на основании своего решения по делу № К03-164/14 о нарушении Администрацией Калининского района Санкт-Петербурга ч. 1 ст. 15 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» в связи с действием (бездействием) по непроведению открытого конкурса по выбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по адресу: г. Санкт-Петербург, Кондратьевский пр-т, д. 62, корп. 7, лит. А (разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 08.07.2014),

#### ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1. Администрации Калининского района Санкт-Петербурга в срок до 24 апреля 2015 года совершить действия, направленные на обеспечение конкуренции, путем организации и 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: г. Санкт-Петербург, Кондратьевский пр-т, д. 62, корп. 7, лит. А;

2. Сведения об исполнении предписания представить в Санкт-Петербургское УФАС России в срок до 30 апреля 2015 г.