

РЕШЕНИЕ

по делу № 1-00-16/78-03-18

Санкт-Петербург

Резолютивная часть решения объявлена 29 мая 2018 года

Полный текст решения изготовлен 06 июня 2018 года

Комиссия управления Федеральной антимонопольной службы по Санкт-Петербургу (далее – Комиссия СПб УФАС России), созданная приказом от 16.04.2018 № 179/18 в составе:

Председатель Комиссии:

«...» – заместитель руководителя управления.

Члены Комиссии:

«...» – начальник отдела контроля органов власти;

«...» – главный специалист-эксперт отдела контроля органов власти,

рассмотрев дело № 1-00-16/78-03-18 о нарушении антимонопольного законодательства, возбужденное по признакам нарушения:

- ч. 4 ст. 16 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» в действиях Государственной жилищной инспекции Санкт-Петербурга и ЗАО «Сервис-Недвижимость», выразившихся в заключении антиконкурентного соглашения (осуществлении согласованных действий), направленного на принятие Государственной жилищной инспекцией Санкт-Петербурга в отсутствие правовых оснований распоряжения от 03.11.2017 № 424-рл и решения от 09.11.2017 № 01-20068/17-0-2 о внесении изменений в реестр лицензий Санкт-Петербурга путем включения сведений о многоквартирном доме по адресу: Санкт-Петербург, ул. Кораблестроителей, д. 32, корпус 1, лит. А в раздел Реестра лицензий, содержащего перечень многоквартирных домов, деятельность по управлению которыми осуществляет лицензиат ЗАО

«Сервис-Недвижимость», что обеспечило ЗАО «Сервис-Недвижимость» преимущественные условия входа на рынок управления многоквартирными домами Санкт-Петербурга, привело к отказу Администрации Василеостровского района Санкт-Петербурга от проведения объявленного 27.10.2017 конкурса (извещение № 271017/3217918/01 опубликовано на сайте torgi.gov.ru), что не допустило конкуренции за право управления многоквартирным домом по адресу: Санкт-Петербург, ул. Кораблестроителей, д. 32, корпус 1, лит. А и привело (могло привести) к ограничению доступа других хозяйствующих субъектов на товарный рынок услуг по управлению многоквартирными домами Санкт-Петербурга,

УСТАНОВИЛА:

В Санкт-Петербургское УФАС России из Прокуратуры Санкт-Петербурга (вх. № 1240/18 от 18.01.2018) поступило обращение депутата Законодательного Собрания Санкт-Петербурга «...» в связи с заявлением физического лица о действиях (бездействии) Администрации Василеостровского района Санкт-Петербурга, выраженных в отказе от проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Кораблестроителей, д.32, корп.1, лит.А (далее – МКД), а также в действиях Государственной жилищной инспекции Санкт-Петербурга (далее – ГЖИ), Администрации Василеостровского района Санкт-Петербурга (далее – Администрация), ЗАО «Сервис-недвижимость», ПЖСК «Морской фасад», направленных на создание преимущественный условий деятельности по управлению МКД ЗАО «Сервис-недвижимость».

В ходе рассмотрения дела установлено следующее.

Многоквартирный дом по адресу: Санкт-Петербург, ул. Кораблестроителей, д. 32, корпус 1, лит. А (далее – МКД) введен в эксплуатацию в 2003 году.

В обращении указано, что открытый конкурс по управлению МКД, объявленный 27.10.2017 до 28.11.2017, отменен Администрацией незаконно исходя из следующего.

Управление МКД осуществлялось ПЖСК «Морской фасад». В соответствии с пунктом 2 части 2 статьи 161 Жилищного кодекса

Российской Федерации (далее - ЖК РФ) управление многоквартирным домом Потребительским жилищно-строительным кооперативом является одним из способов управления многоквартирным домом.

По результатам внеплановой проверки соответствия устава ПЖСК «Морской фасад» законодательству РФ ГЖИ было установлено, что уставные цели ПЖСК «Морской фасад» в редакции 2011 года не соответствуют уставным целям создания ПЖСК «Морской фасад» по управлению многоквартирными домами, в связи с чем ГЖИ было указано Администрации провести открытый конкурс по отбору управляющей организации на право заключения договора управления по вышеуказанному МКД.

01.06.2017 в ГЖИ состоялось совещание (протокол № 29) по вопросу управления МКД ПЖСК «Морской фасад», в том числе по адресу: Санкт-Петербург, ул. Кораблестроителей, д. 32, корпус 1, лит. А.

Согласно п.2 протокола № 29, принимая во внимание волеизъявления жителей МКД о проведении общих собраний собственников по вопросу выбора способа управления МКД, согласно ч.3 ст.161 ЖК РФ, было решено оказать помощь в организации собраний, провести такие собрания, представить результаты выбора собственников помещений МКД в ГЖИ в срок до 15.10.2017.

Согласно п.3 протокола № 29, в случае неисполнения п.2 протокола № 29, Администрации организовать и провести открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления МКД в срок до 30.11.2017.

В период с 11.07.2017 по 25.09.2017 было проведено очное собрание собственников указанного МКД. Протокол, оформленный по результатам проведения указанного собрания, не был представлен в ГЖИ СПб в законодательно установленные сроки.

17.08.2017 письмом № ОБ-48814-1/17-0-1 вице-губернатор Санкт-Петербурга Н.Л.Бондаренко сообщил, что при отсутствии принятых решений на общем собрании собственников помещений, проводимом с 11.07.2017 по 25.09.2017, Администрации поручено в срок до 30.11.2017 организовать и провести открытый конкурс по отбору управляющей организации на право заключения договора управления МКД.

10.10.2017 истекли сроки, установленные пунктами 1 и 1.1 статьи 46

ЖК РФ, для передачи в ГЖИ протокола общего собрания собственников по выбору способа управления МКД, которое должно было быть завершено 25.09.2017.

По состоянию на 16.10.2017 надлежащим образом оформленных документов по выбору способа управления МКД в ГЖИ не поступало (письмо ГЖИ от 18.10.2017 № 02-20962/17-0-0).

На основании ч.4 ст.161 ЖК РФ Администрацией 27.10.2017 опубликовано извещение № 271017/3217918/01 на сайте torgi.gov.ru по 7 лотам на проведение открытого конкурса по отбору управляющей организации на право заключения договора управления по 7 МКД, в том числе по адресу: ул. Кораблестроителей, д. 32, корпус 1 (лот № 1) со сроком проведения 28.11.2017.

В адрес Администрации из ГЖИ поступило Решение от 09.11.2017 № 01-20068/17-0-2 о внесении изменений в реестр лицензий Санкт-Петербурга с включением сведений о МКД в раздел Реестра лицензий, содержащего перечень МКД, деятельность по управлению которыми осуществляет лицензиат ЗАО «Сервис-Недвижимость», в том числе МКД по адресу: ул. Кораблестроителей, д. 32, корпус 1, лит. А (распоряжение ГЖИ от 03.11.2017 № 424-рл).

Основанием для внесения в лицензионный лист явилось предоставление в ГЖИ протокола общего собрания собственников с повесткой о выборе способа управления и управляющей организации, заверенных копий решений (бюллетеней) о выборе собственниками помещений МКД управляющей организации и более 50% договоров управления МКД, заключенных собственниками с управляющей организацией.

По мнению заявителя, ГЖИ передала право управления МКД коммерческой организации без конкурса, в обход процедуры торгов. Основанием для такого решения ГЖИ явился протокол общего собрания собственников МКД, представленный с нарушением сроков, установленных статьей 46 ЖК РФ, и составленный с многочисленными нарушениями требований, установленных приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 25.12.2015 № 937/пр.

Указанные действия, по мнению заявителя, явились следствием не проведения ГЖИ надлежащей проверки в целях установления факта соблюдения требований законодательства при организации, проведении и оформлении результатов такого собрания. То есть,

ГЖИ не выполнила свои обязанности по осуществлению регионального государственного жилищного надзора, по осуществлению лицензионного контроля за деятельностью по управлению МКД, незаконно выдала лицензию на управление МКД ЗАО «Сервис Недвижимость» по несоответствующим требованиям законодательства протоколу общего собрания собственников МКД, незаконно вмешалась в деятельность Администрации, потребовав отменить назначенный в законном порядке открытый конкурс по выбору управляющей организации.

Комиссия СПб УФАС России рассмотрела материалы дела № 1-00-16/78-03-18, исследовала доказательства, представленные лицами, участвующими в настоящем деле, заслушала пояснения сторон и пришла к следующим выводам.

В соответствии с пунктом 39 Правил, утвержденных постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 № 75 «О порядке проведения органами местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» (далее – Правила № 75) в случае если до дня проведения конкурса собственники помещений в многоквартирном доме выбрали способ управления многоквартирным домом или реализовали решение о выборе способа управления этим домом, конкурс не проводится.

Открытый конкурс по отбору управляющей компании для управления МКД (№ 271017/3217918/01, лот № 1) на основании распоряжения ГЖИ от 03.11.2017 № 424-рл Администрацией отменен 14.11.2017 до назначенного дня проведения конкурса (28.11.2017), что соответствует условиям пункта 39 Правил № 75.

В соответствии с [Положением](#) о Государственной жилищной инспекции Санкт-Петербурга, утвержденным постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 23.11.2004 № 1849, ГЖИ является исполнительным органом государственной власти Санкт-Петербурга (п.1.1.), уполномоченным на осуществление регионального государственного жилищного надзора (п.1.2-1).

ГЖИ обладает следующими полномочиями:

п.3.2. осуществлять региональный государственный жилищный надзор.

п.3.2-1. осуществлять лицензирование деятельности по управлению многоквартирными домами, в том числе лицензионный контроль.

В соответствии с частью 1 статьи 192 ЖК РФ деятельность по управлению многоквартирными домами осуществляется управляющими организациями на основании лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, выданной органом государственного жилищного надзора на основании решения лицензионной комиссии субъекта Российской Федерации.

Согласно части 1 статьи 195 ЖК РФ сведения о лицензировании деятельности по управлению многоквартирными домами, лицензиатах, осуществляющих или осуществлявших данный вид деятельности, содержатся в реестре лицензий субъекта Российской Федерации (далее - реестр лицензий).

Частью 2 статьи 195 ЖК РФ предусмотрено, что реестр лицензий также должен содержать раздел, который включает в себя сведения об адресах многоквартирных домов, деятельность по управлению которыми осуществляет лицензиат.

Основания и порядок внесения сведений о многоквартирном доме в реестр лицензий установлен статьей 198 ЖК РФ.

В силу части 1 статьи 198 ЖК РФ сведения о многоквартирных домах, деятельность по управлению которыми осуществляет лицензиат, подлежат размещению лицензиатом на официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», который определен федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по реализации государственной политики в сфере жилищно-коммунального хозяйства, и предназначен для раскрытия информации организациями в соответствии со стандартом раскрытия информации, утвержденным Правительством Российской Федерации.

В соответствии со Стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 23.09.2010 №731, Приказом Министерства регионального развития Российской Федерации от 02.04.2013 №124, управляющие организации в обязательном порядке раскрывают информацию о профессиональной деятельности на

сайте www.reformagkh.ru.

Частью 2 статьи 198 ЖК РФ установлено, что в случае изменения перечня многоквартирных домов, деятельность по управлению которыми осуществляет лицензиат, в связи с заключением, прекращением, расторжением договора управления многоквартирным домом лицензиат в течение трех рабочих дней со дня заключения, прекращения, расторжения указанного договора обязан разместить эти сведения на официальном сайте для раскрытия информации, а также направить их в орган государственного жилищного надзора.

Таким образом, соискателем лицензии (управляющей организацией) на сайте www.reformagkh.ru в обязательном порядке должны быть размещены сведения о многоквартирных домах, в отношении которых у соискателя лицензии имеются обязанности по управлению, вытекающие из заключенных договоров управления.

В соответствии с частью 3 статьи 198 ЖК РФ Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации (далее – Минстрой России) уполномочено установить порядок и сроки внесения органом государственного жилищного надзора изменений в реестр лицензий.

Приказом Минстроя России от 25.12.2015 № 938/пр (с изм. от 29.09.2017) утвержден «Порядок и сроки внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации» (далее – Порядок № 938/пр).

Как следует из информации, размещенной ЗАО «Сервис-Недвижимость» на сайте www.reformagkh.ru, основанием управления МКД является решение общего собрания собственников – протокол № 1 от 25.09.2017.

Как указывалось выше, по состоянию на 16.10.2017 надлежащим образом оформленных документов по выбору способа управления МКД в ГЖИ от ЗАО «Сервис-Недвижимость» не поступало, что является нарушением части 2 статьи 198 ЖК РФ. Вместе с тем, антимонопольные органы не уполномочены на осуществление контроля за соблюдением сроков размещения сведений на официальном сайте для раскрытия информации и направления их в орган государственного жилищного надзора - ГЖИ.

В соответствии с п.2 Порядка № 938/пр, изменения в реестр вносятся органом государственного жилищного надзора субъекта Российской Федерации на основании представленного лицензиатом заявления о внесении изменений в реестр, содержащего следующие сведения:

а) адрес многоквартирного дома;

б) основания заключения и (или) расторжения договора управления многоквартирным домом;

в) копию договора управления многоквартирным домом;

Согласно п.3 Порядка № 938/пр к заявлению о внесении изменений в реестр прилагаются следующие документы:

а) копия протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о выборе способа управления многоквартирным домом управляющей организацией и заключении договора управления с лицензиатом либо об изменении способа управления многоквартирным домом или расторжении договора управления с лицензиатом в случае проведения такого собрания;

в) копия договора управления, заключенного лицензиатом с собственниками помещений в многоквартирном доме;

Письмом вх. № 12220/18 от 14.05.2018 ГЖИ представила в материалы рассматриваемого дела копии документов, послуживших основанием для внесения изменений в Реестр лицензий Санкт-Петербурга по заявлению ЗАО «Сервис-Недвижимость» в отношении многоквартирного дома по адресу: Санкт-Петербург, ул. Кораблестроителей, д. 32, корпус 1, лит. А.

Так, 13.10.2017 ЗАО «Сервис-Недвижимость» направило в ГЖИ копию протокола общего собрания № 1 от 25.09.2017 владельцев (собственников) помещений жилого дома по адресу: Санкт-Петербург, ул. Кораблестроителей, д. 32, корпус 1, лит. А.

23.10.2017 ЗАО «Сервис-Недвижимость» направило в ГЖИ письмо с просьбой внести обновления в реестр многоквартирных домов, в отношении которых лицензиатом ЗАО «Сервис-Недвижимость» осуществляется деятельность по управлению путем добавления многоквартирного дома по адресу: Санкт-Петербург, ул. Кораблестроителей, д. 32, корпус 1, лит. А.

К указанному письму приложены решение общего собрания собственников (протокол № 1 от 25.09.2017) и копии договоров управления с собственниками, заключенных в период с 02.10.2017 по 20.10.2017.

Согласно заключению ГЖИ по результатам проверки заявления и документов, представленных лицензиатом для внесения изменений в реестр лицензий Санкт-Петербурга от 02.11.2017 установлено, что требование о размещении информации, указанной в заявлении, на официальном сайте в сети Интернет для раскрытия информации в соответствии с частью 2 статьи 189 ЖК РФ лицензиатом ЗАО «Сервис-Недвижимость» выполнено.

Таким образом, на момент отмены Администрацией объявленного открытого конкурса по отбору управляющей компании для управления МКД (№ 271017/3217918/01, лот № 1) собственники выбрали способ управления – управляющей организацией, управляющую организацию - ЗАО «Сервис-Недвижимость» и реализовали принятое решение путем заключения более 50% собственников договоров управления.

Таким образом, Комиссией СПб УФАС России на основании представленных материалов и дополнительных доказательств в рассматриваемых действиях ГЖИ при включения сведений о многоквартирном доме по адресу: Санкт-Петербург, ул. Кораблестроителей, д. 32, корпус 1, лит. А в раздел Реестра лицензий, содержащего перечень многоквартирных домов, деятельность по управлению которыми осуществляет лицензиат ЗАО «Сервис-Недвижимость», на основании распоряжения от 03.11.2017 № 424-рл и решения от 09.11.2017 № 01-20068/17-0-2, а также в действиях ГЖИ и ЗАО «Сервис-Недвижимость» не подтверждено нарушение антимонопольного законодательства.

Одновременно Комиссия СПб УФАС России отмечает следующее.

Проверка соблюдения процедуры проведения общего собрания собственников, принятого решения, а также правильность оформления решения общего собрания собственников (протокола № 1 от 25.09.2017) на соответствие требованиям законодательства не входит в полномочия антимонопольного органа.

В соответствии со статьей 44 ЖК РФ общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является органом управления многоквартирным домом, к компетенции которого относится, в том числе, выбор способа управления многоквартирным домом.

Согласно части 2 статьи 161 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом, одним из которых является управление управляющей организацией.

Таким образом, способ управления многоквартирным домом выбирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и может быть выбран и изменен в любое время на основании его решения. Решение общего собрания о выборе способа управления является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

Следовательно, собственникам помещений в многоквартирном доме предоставлено право выбора способа управления многоквартирным домом, в том числе путем привлечения управляющей организации.

Собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, если управляющая организация не выполняет условий такого договора, и принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным домом (часть 8.2 статьи 162 ЖК РФ).

Исходя из изложенного, деятельность любой управляющей организации зависит от волеизъявления собственников жилья, которые имеют право и возможность заключить договор на управление своим домом с иной управляющей организацией или изменить способ управления домом.

Согласно ч.1 ст. 45 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме обязаны ежегодно проводить годовое общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме. В соответствии с ч.2 и ч.4 ст. 45 ЖК РФ, внеочередное общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме может быть созвано по инициативе любого из собственников.

В соответствии с ч. 6 ст. 46 ЖК РФ собственник помещения в

многоквартирном доме вправе обжаловать в суд решение, принятое общим собранием собственников помещений в данном доме с нарушением требований настоящего Кодекса, в случае, если он не принимал участие в этом собрании или голосовал против принятия такого решения и если таким решением нарушены его права и законные интересы. Заявление о таком обжаловании может быть подано в суд в течение шести месяцев со дня, когда указанный собственник узнал или должен был узнать о принятом решении. Суд с учетом всех обстоятельств дела вправе оставить в силе обжалуемое решение, если голосование указанного собственника не могло повлиять на результаты голосования, допущенные нарушения не являются существенными и принятое решение не повлекло за собой причинение убытков указанному собственнику.

Руководствуясь статьей 23, частями 1-3 статьи 41, статьей 48, частью 1 статьи 49 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Санкт-Петербургского УФАС России

РЕШИЛА:

1. Прекратить рассмотрение дела о нарушении антимонопольного законодательства № 1-00-16/78-03-18 в связи с отсутствием нарушения антимонопольного законодательства в рассматриваемых Комиссией действиях Государственной жилищной инспекции Санкт-Петербурга.