

РЕШЕНИЕ

ПО ДЕЛУ № К05-82/13

Резолютивная часть решения оглашена 26 декабря 2013 года

Полный текст решения изготовлен 16 января 2014 года

Комиссия Санкт-Петербургского УФАС России по рассмотрению дела № К05-82/13 о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

- | | |
|---------------|--|
| Соколова И.П. | - заместитель руководителя управления, председатель Комиссии; |
| Никитина М.Ф. | - начальник отдела пресечения монополистической деятельности и недобросовестной конкуренции, член Комиссии; |
| Дзюба Ю.В. | - ведущий специалист-эксперт отдела пресечения монополистической деятельности и недобросовестной конкуренции, член Комиссии, |

рассмотрев дело № К05-82/13 о нарушении антимонопольного законодательства по признакам нарушения Администрацией Адмиралтейского района Санкт-Петербурга части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившегося в непроведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по адресу: Санкт-Петербург, ул. Псковская, д. 6,

УСТАНОВИЛА:

1. В Санкт-Петербургское УФАС России из Жилищного Комитета Санкт-Петербурга поступило заявление гр. <...> (далее Заявитель) с жалобой на действия Администрации Адмиралтейского района Санкт-Петербурга, выразившиеся в непроведении конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по адресу: Санкт-Петербург, ул. Псковская, д.6 (далее МКД).

В заявлении указано, что в многоквартирном доме по адресу: Санкт-Петербург, ул. Псковская, д.6 не проводилось общее собрание собственников по выбору способа управления многоквартирным домом. Собственникам приватизированных квартир не предложено заключить договор управления

многоквартирным домом.

2. Позиция Администрации Адмиралтейского района, изложенная в письмах от 01.08.2013 № 01-17-1439/13-0-1, от 20.08.2013 № 01-17-1439/13-0-2, от 18.09.2013 № 01-17-1738/13-0-1, от 23.10.2013 № 01-27-1515/13-0-1, 20.12.2013 № 01-17-2503/13-0-1, от 20.12.2013 № 01-17-2503/13-0-1, заключается в следующем.

В Адмиралтейском районе Санкт-Петербурга в управлении управляющей организации ООО «ЖКС №1 Адмиралтейского района» (далее – ЖКС №1) находится 620 многоквартирных домов.

В многоквартирном доме по адресу: ул. Псковская, д.6 (общая площадь 1862,65 кв.м.) две отдельные квартиры общей площадью 51,28 м.кв. и 62,70 м.кв., а также комната площадью 13,20 м.кв. в коммунальной квартире находятся в государственной собственности и занимаются гражданами по договорам социального найма.

Согласно протоколу общего собрания собственников помещений дома 6 по Псковской ул. от 11.03.2008 было принято решение о выборе способа управления – управление управляющей организацией, в качестве управляющей организации выбрано ЖКС №1, в связи с чем СПб ГКУ «Жилищное агентство Адмиралтейского района Санкт-Петербурга» с ЖКС №1 был заключен договор управления вышеуказанным многоквартирным домом.

Согласно п.4 ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации орган местного самоуправления проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации также в случае, если принятое собственниками решение не было реализовано.

Принятие ЖКС №1 дома по адресу: ул. Псковская, д.6 в управление, заключении договоров управления, осуществление деятельности по содержанию, ремонту общего имущества данного многоквартирного дома является реализацией принятого собственниками решения, в связи с чем основания для проведения администрацией открытого конкурса по отбору управляющей организации отсутствовали.

Администрация полагает, что в рассматриваемых действиях (бездействии) администрации отсутствуют признаки нарушения антимонопольного законодательства по следующим основаниям.

В силу ч.2 ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом:

1. непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме;
2. управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;
3. управление управляющей организацией.

Выбор способа управления многоквартирным домом относится к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в

соответствии с ч.2 ст. 44 ЖК РФ.

По адресу: Санкт-Петербург, ул. Псковская, д.6, общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме согласно Протоколу от 11.03.2008 выбран способ управления многоквартирным домом - управление управляющей организацией ЖКС №1.

Между ЖКС №1 и собственниками помещений в письменной форме заключен Договор управления многоквартирным домом. Так, например, с собственником Кунец А.М. заключен Договор от 12.05.2011, с Таловой Л.А. заключен Договор от 07.06.2011, с Всеволодовой Т.А. заключен Договор от 12.10.2011, от имени собственника – Санкт-Петербурга в лице Санкт-Петербургского государственного казенного учреждения «Жилищное агентство Адмиралтейского района Санкт-Петербурга» (далее – СПб ГКУ ЖА) заключены Договоры от 01.04.2009 № 1058-09/ОСЖ, от 01.02.2012 № 1058-12/ОСЖ.

В целях реализации обязательств, принятых по Договору управления, ЖКС №1 заключены договоры с организациями, осуществляющими поставку ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, по адресу: Санкт-Петербург, ул. Псковская, д.6. А именно, Договор на отпуск питьевой воды, прием сточных вод и загрязняющих веществ от 31.08.2007 № 07-61727/00-ЖК, Договор теплоснабжения от 01.08.2008 № 7920 с ОАО «Территориальная генерирующая компания № 1», Договор энергоснабжения от 12.12.2008 № 34016 с ОАО «Петербургская сбытовая компания», Договор на техническое, аварийное обслуживание и ремонт внутридомового газового оборудования от 01.01.2010 № 8 .ВД.00245 с ООО «ПетербургГаз».

Учитывая изложенное, по мнению Администрации Адмиралтейского района, решение о выборе способа управления домом, принятое собственниками помещений в многоквартирном доме по адресу: Санкт-Петербург, ул. Псковская, д.6, реализовано, поскольку договоры управления многоквартирным домом, предусмотренные статьей ЖК РФ заключены, ЖКС №1 выполняет обязательства, принятые на себя по Договору управления.

3. Материалы дела № К05-82/13 свидетельствуют о следующем.

В соответствии с частью 4 ст. 161 Жилищного Кодекса РФ предусмотрено, 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.

Органом управления многоквартирным домом, согласно ч. 1 ст. 44 Жилищного кодекса Российской Федерации, является общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме. К компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме относится выбор способа управления многоквартирным домом.

Решение о выборе способа управления принимается большинством голосов присутствующих на общем собрании домовладельцев или их представителей и оформляется протоколом. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники помещений в данном доме или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов (ст. 45, ст. 46 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Обязанность собственников помещений в многоквартирном доме по определению способа управления своим домом установлена ч. 2 ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации. Законодательство предусматривает возможность одного из способов управления: непосредственное управление собственниками помещений, управление товариществом собственников жилья (жилищным кооперативом, иным специализированным потребительским кооперативом) или управление управляющей организацией.

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 (ч. 3 ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Из п. 1, 8 9 ст. 162 Жилищного кодекса Российской Федерации следует, что отношения собственников помещений в многоквартирном доме с управляющей организацией регулируются договором управления многоквартирным домом.

Согласно ч. 2 ст. ст. 161 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом:

- 1) непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме;
- 2) управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;
- 3) управление управляющей организацией.

Согласно ч. 1 ст. 162 ЖК РФ договор управления многоквартирным домом заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами. При выборе управляющей организации общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме с каждым собственником помещения в таком доме заключается договор управления на условиях, указанных в решении данного общего собрания. При этом собственники помещений в данном доме, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме, выступают в качестве одной стороны заключаемого договора.

Пунктом 3 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 №75 (далее – Правила), определен перечень оснований для проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом. В том числе конкурс проводится, если собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления этим домом (подпункт 1 пункта 3 Правил) или если принятое собственниками помещений в многоквартирном доме решение о выборе способа управления домом не реализовано, в том числе не заключены договоры управления многоквартирным домом, предусмотренные статьей 162 Жилищного кодекса Российской Федерации.

В соответствии с пунктом 39 Правил 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. Отказ от проведения конкурса по иным основаниям не допускается. Абзац первый, указанного пункта Решением Верховного Суда РФ от 10.08.2009 №ГКПИ09-830 признан недействующим в части, позволяющей не проводить конкурс по отбору управляющей организации в случае, если до дня его проведения собственники помещений в многоквартирном доме выбрали способ управления этим домом, но не реализовали принятое решение о выборе способа управления многоквартирным домом. Определением Верховного Суда РФ от 13.10.2009 N КАС09-447 данное решение оставлено без изменения.

Таким образом, Администрация Адмиралтейского района должна была провести открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом в случае, если собственниками помещений такого дома не выбран способ управления или принятое решение не реализовано в сроки, установленные действующим законодательством.

Согласно пояснениям ответчика, в многоквартирном доме по адресу: Санкт-Петербург, ул. Псковская, д.6, общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме 11.03.2008 г. был избран способ управления многоквартирным домом, а также с собственниками заключены договоры управления, предусмотренные статьей 162 ЖК РФ.

В то же время, в материалах дела отсутствуют доказательства заключения договоров управления с собственниками помещений в многоквартирном доме, которым принадлежит более чем 50% помещений в указанном доме. Указанные договоры также не были представлены в ответ на запрос Санкт-Петербургского УФАС России управляющей организацией, осуществляющей управление и

техническое обслуживание многоквартирного дома, и ГУ ЖА «Адмиралтейского района».

Таким образом, в материалах дела отсутствуют доказательства реализации решения, принятого общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, по состоянию на 11.03.2008 г.

Бездействие Администрации в части непроведения конкурса по отбору управляющей компании для управления многоквартирным домом является нарушением статьи 15 Закона о защите конкуренции, т.к. может привести к ограничению конкуренции на рынке услуг по управлению многоквартирными домами.

Учитывая тот факт, что на территории Адмиралтейского района Санкт-Петербурга осуществляют деятельность более одной управляющей компании (согласно информации, размещенной на сайте Жилищного Комитета Санкт-Петербурга, в разделе «Управление домами» на территории Адмиралтейского района осуществляют деятельность 7 управляющих компаний), бездействие Администрации в части своевременного проведения конкурса по отбору управляющей компании для управления во вновь возведенным и сданным в эксплуатацию многоквартирным домом, расположенным на территории Адмиралтейского района, может ограничить конкуренцию среди управляющих компаний и создать преимущество на рынке услуг по управлению многоквартирными домами управляющей организацией, выбранной застройщиком не по результатам конкурса.

В соответствии со статьей 15 Федерального закона «О защите конкуренции», федеральным органам исполнительной власти, органам государственной власти субъектов Российской Федерации, органам местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов или организациям, организациям, участвующим в предоставлении государственных или муниципальных услуг, 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 соответствии с п.4 статьи 4 Федерального закона «О защите конкуренции» товарный рынок определен как рынок услуг по управлению многоквартирными домами в географических границах Санкт-Петербурга.

В соответствии с вышеуказанным, в бездействии Администрации Адмиралтейского района Санкт-Петербурга усматривается нарушение части 1 ст.15 Федерального закона «О защите конкуренции» в части непроведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по адресу: Санкт-Петербург, ул. Псковская, д.6, которое могло привести к ограничению конкуренции на рынке услуг по управлению многоквартирными домами,.

Материалы дела № К05-82/13 не свидетельствуют о том, что Администрацией Адмиралтейского района Санкт-Петербурга были предприняты меры к добровольному устранению нарушения ст. 15 Закона о защите конкуренции.

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1-3 статьи 41, частью 1 статьи 49 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции»,
Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать в бездействии Администрации Адмиралтейского района Санкт-Петербурга в части проведения открытого конкурса по выбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по адресу: Санкт-Петербург, ул. Псковская, д. 6, в котором собственниками помещений решение о выборе способа управления не реализовано, нарушение части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

2. Выдать Администрации Адмиралтейского района Санкт-Петербурга предписание о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации в многоквартирном доме по адресу: Санкт-Петербург, ул. Псковская, д. 6, в случае если на момент выдачи предписания решение о выборе способа управления собственниками помещений в многоквартирном доме не реализовано.

Председатель Комиссии

И.П. Соколова

Члены Комиссии:

М.Ф. Никитина

Ю.В. Дзюба

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

- [predpisanie_po_delu_nok05-82-13.doc](#)