

РЕШЕНИЕ  
по делу № 535-04-А/13

Санкт-Петербург

Дата оглашения резолютивной части решения 23 июля 2013 года.  
Дата изготовления решения в полном объеме 05 августа 2013 года.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ленинградской области (далее – Комиссия) по рассмотрению дела № 535-04-А/13 о нарушении антимонопольного законодательства в составе: (.....)  
рассмотрев дело № 535-04-А/13 по признакам нарушения Администрацией муниципального образования «Новодевяткинское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области (далее – Администрация) части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),  
УСТАНОВИЛА:

1. Дело о нарушении антимонопольного законодательства № 535-04-А/13 возбуждено Управлением Федеральной антимонопольной службы по Ленинградской области (далее – Ленинградское УФАС России) по собственной инициативе на основе информации, полученной в результате рассмотрения антимонопольного дела № 470-04-А/13 от 24.06.2013 года.  
Согласно установленной информации, дом по адресу: Ленинградская обл., Всеволожский р-он, дер. Новое Девяткино, ул. Арсенальная, д. 3 (далее – многоквартирный дом) введен в эксплуатацию 13.02.2013 Разрешением на ввод в эксплуатацию № RU47504308-31, выданным Администрацией муниципального образования «Новодевяткинское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области Обществу с ограниченной ответственностью «Полис Групп» (далее – Застройщик).  
Управление вышеуказанным домом осуществляется Обществом с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Содружество Регион» (далее – ООО «УК Содружество Регион») на основании Договора управления многоквартирным жилым домом от 15.02.2013 № ПГ-15/02/13, заключенного с Застройщиком.  
До настоящего времени конкурс по выбору управляющей организации для управления рассматриваемым домом, в соответствии с жилищным законодательством, Администрацией не объявлялся, что имеет признаки нарушения части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

2. Выслушав доводы сторон, оценив обстоятельства дела, а также исследовав доказательства, представленные сторонами по делу, Комиссия полагает следующее.

В соответствии с содержанием части 13 статьи 161 Жилищного Кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ), которое действовало на момент ввода многоквартирного дома в эксплуатацию, а именно с 25.06.2011 по 18.04.2013, орган местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, обязан в течение десяти рабочих дней со дня выдачи разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома провести в соответствии с частью 4 статьи 161 ЖК РФ открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления таким домом.

19.04.2013 в указанную выше норму внесены изменения в части увеличения срока объявления органом местного самоуправления после ввода в эксплуатацию

многоквартирного дома конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (в течении двадцати дней), а также установлен срок проведения такого конкурса – не позднее сорока дней со дня его объявления.

Администрация пояснила, что на момент ввода в эксплуатацию указанного выше многоквартирного дома, Правительством РФ не был издан нормативно-правовой акт, регулирующий порядок проведения конкурса по отбору управляющей организации, а пункт 13 статьи 161 ЖК РФ прямо не содержал нормы, возлагающей обязанность на орган местного самоуправления провести конкурс по выбору управляющей организации, а также требований к порядку проведения такого конкурса.

Таким образом, по мнению Администрации, проведение конкурса по выбору управляющей организации для управления рассматриваемым домом, до 19.04.2013 было невозможным в виду отсутствия нормативно-правового регулирования порядка проведения такого конкурса, а после 19.04.2013 основание для применения к этому дому норм, предусмотренных пунктами 13, 14 статьи 161 ЖК РФ отсутствовало, так как дом был введен в эксплуатацию ранее - 13.02.2013. Представитель заинтересованного лица пояснил, что управление рассматриваемым многоквартирным домом осуществляется им на основании Договора управления многоквартирным жилым домом от 15.02.2013 № ПГ-15/02/13, заключенного с Застройщиком, а также дополнительно представил Протокол общего собрания собственников помещений многоквартирного дома от 02.04.2013 г., проведенного в форме заочного голосования.

Доводы Администрации Комиссия Ленинградского УФАС России признает несостоятельными по следующим основаниям.

В соответствии со статьей 2 ЖК РФ, Органы государственной власти и органы местного самоуправления в пределах своих полномочий обеспечивают условия для осуществления гражданами права на жилище, в том числе обеспечивают защиту прав и законных интересов граждан, приобретающих жилые помещения и пользующихся ими на законных основаниях, потребителей коммунальных услуг, а также услуг, касающихся обслуживания жилищного фонда.

В целях реализации функций органами местного самоуправления в сфере жилищных правоотношений (статья 1, 2 ЖК РФ), законом установлена обязанность вышеуказанных органов обеспечить обслуживание многоквартирного дома путем выбора управляющей организации по результатам открытого конкурса в двух случаях: когда граждане, являющиеся собственниками помещений многоквартирного дома не реализовали свое право по выбору способа управления домом (часть 4 статьи 161 ЖК РФ), а также, в случае невозможности граждан реализовать свои жилищные права по формальным причинам (до регистрации права собственности, пункт 13 статьи 161 ЖК РФ).

В содержании части 13 статьи 161 ЖК РФ установлена обязанность органа местного самоуправления в течение десяти (а с 19.04.2013 – двадцати) рабочих дней со дня выдачи в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, провести в соответствии с частью 4 статьи 161 ЖК РФ открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления таким домом в порядке, установленном Правительством Российской Федерации (настоящая редакция введена Федеральным законом от 04.06.2011 № 123-ФЗ и действовала до 19.04.2013).

Часть 13 статьи 161 ЖК РФ, как в предыдущей, так и в действующей редакции, содержала и содержит отсылку к части 4 указанной статьи, в соответствии с

которой, орган местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации.

Таким образом, порядок проведения открытого конкурса, предусмотренного частью 13 статьи 161 ЖК РФ, установлен 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).

Функции органов местного самоуправления по выбору управляющей организации для вновь введенного в эксплуатацию дома направлены на обеспечение защиты законных прав и интересов граждан, обладающих жилищными правами и обязанностями в силу общих начал и смысла жилищного законодательства (проживающих в многоквартирном доме в период регистрации права собственности), а способ их реализации – проведение открытого конкурса, обеспечивает возникновение конкуренции среди хозяйствующих субъектов, оказывающих услуги по управлению многоквартирным домом.

В силу вышеизложенного, на момент ввода многоквартирного дома по адресу Ленинградская обл., Всеволожский р-он, дер. Новое Девяткино, ул. Арсенальная, д. 3 в эксплуатацию, то есть 13.02.2013 действовали требования жилищного законодательства, из содержания которых усматривается прямая обязанность органа местного самоуправления проводить конкурс по выбору управляющей организации.

По факту представления ООО «УК «Содружество Регион» Протокола заочного общего собрания собственников помещений многоквартирного дома от 02.04.2013 г., Ленинградское УФАС России дополнительно установило следующее.

Управление вышеуказанным домом осуществляется ООО «УК Содружество Регион» на основании Договора управления многоквартирным жилым домом от 15.02.2013 № ПГ-15/02/13, заключенного с Застройщиком.

Согласно подпункту 2 пункта 3 Правил, принятое собственниками помещений в многоквартирном доме решение о выборе способа управления домом является не реализованным в случае, если большинством собственников не заключены договоры управления многоквартирным домом, предусмотренные статьей 162 ЖК РФ.

Принимая во внимание тот факт, что ООО «УК «Содружество Регион» не представило договоры управления, заключенные с собственниками жилых помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: Ленинградская обл., Всеволожский р-он, дер. Новое Девяткино, ул. Арсенальная, д. 3, можно сделать вывод, что собственники жилых помещений не реализовали принятое решение о выборе управляющей организации. В данном случае жилищным законодательством также предусмотрена обязанность органа местного самоуправления проводить конкурс по выбору управляющей организации (часть 4 статьи 161 ЖК РФ).

В связи с тем, что управление рассматриваемым многоквартирным домом до настоящего момента осуществляется ООО «УК «Содружество Регион» на основании договора с застройщиком, а Протокол заочного собрания собственников от 02.04.2013 не был реализован собственниками и соответственно не был представлен в Администрацию в качестве основания для управления, такой протокол не может приниматься во внимание и учитываться как основание для непроведения Администрацией открытого конкурса по выбору управляющей организацией для управления рассматриваемым домом.

Таким образом, решение собственников не было реализовано, при этом

Администрация до настоящего времени, в соответствии с требованиями ЖК РФ, не выполнила своей обязанности по проведению открытого конкурса, чем создала преимущество ООО «УК «Содружество Регион» и не допустила конкуренцию среди других управляющих организаций за право управления многоквартирным домом по результатам открытого конкурса.

Непроведение конкурса в случае, когда федеральное законодательство предусматривает обязанность Администрации его провести – не допускает конкуренцию и нарушает запрет, установленный частью 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», запрещающей бездействие органа местного самоуправления, которое приводит или может привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, за исключением предусмотренных федеральными законами случаев.

Бездействие Администрации, а именно непроведение открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: Ленинградская обл., Всеволожский р-он, дер. Новое Девяткино, ул. Арсенальная, д. 3 в случае, когда обязанность его проведения предусмотрена законом, не допустило конкуренцию среди неограниченного круга хозяйствующих субъектов за право участвовать в торгах по отбору управляющей организации и создала ООО «УК «Содружество Регион» преимущество в ведении хозяйственной деятельности.

На основании изложенного, 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»,

РЕШИЛА:

1. Признать в действиях Администрации муниципального образования «Новодевяткинское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области нарушение части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

2. Выдать Администрации муниципального образования «Новодевяткинское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области предписание о прекращении нарушения антимонопольного законодательства, а так же о совершении действий, направленных на обеспечение конкуренции.

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

Примечание. За невыполнение в установленный срок законного решения антимонопольного органа статьей 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.