

## РЕШЕНИЕ

по делу № К03-131/15

Резолютивная часть решения оглашена 30 сентября 2015

В полном объеме решение изготовлено 13 октября 2015

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Санкт-Петербургу по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства, назначенная приказом от 11.09.2015 № 448,

рассмотрев дело № К03-131/15, возбужденное по признакам нарушения ч. 1 ст. 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» в действиях (бездействии) Администрации Московского района Санкт-Петербурга, выразившихся в непроведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления **многоквартирным домом по адресу: Санкт-Петербург, Дунайский пр., д.14, корп.1, лит.А** (разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 30.06.2015), что может иметь своим результатом недопущение конкуренции за право управления указанным многоквартирным домом и ограничение конкуренции на товарном рынке услуг по управлению многоквартирными домами в Санкт-Петербурге,

### УСТАНОВИЛА:

В Санкт-Петербургское УФАС России поступило заявление гражданина (вх.№ 17654 от 12.08.2015) на действия Администрации Московского района Санкт-Петербурга, выразившиеся в не проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по адресу: Санкт-Петербург, Дунайский пр., д.14, корп.1, лит.А (2 этап).

Исходя из данных предоставленных заявителем, разрешение на ввод в эксплуатацию жилого дома, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Дунайский пр., д.14, корп.1, лит.А, выдано Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга 30.06.2015 года.

Рассмотрев материалы дела №К03-131/15, заслушав пояснения лиц, участвующих в деле, Комиссия Санкт-Петербургского УФАС России выявила следующее.

Разрешение на ввод в эксплуатацию жилого дома, расположенного по вышеуказанному адресу, выдано Службой государственного строительного

надзора и экспертизы Санкт-Петербурга.

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
1	г. Санкт-Петербург, Московский район, Московское шоссе, дом 3, литера 3 / милицейский адрес: Санкт-Петербург, Дунайский проспект, дом 14, корпус 1, литера А	<a href="#">78-11-20-2015</a> <a href="#">от 30.06.2015</a>	ООО "Городская домостроительная компания"	жилой комплекс (многоквартирный дом со встроенно-пристроенными помещениями и многоэтажным гаражом (автостоянкой), 1, 2, 3 этапы: 2 этап - жилой дом

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 [частью 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 [статьей 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 [части 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) 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, 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.

Пунктом 2 постановления № 4 определено, что организатором такого конкурса выступает администрация района Санкт-Петербурга, на территории которого расположен многоквартирный дом.

Многоквартирный дом по адресу: Санкт-Петербург, **Дунайский пр., д.14, корп.1, лит.А**, расположен на территории Московского района Санкт-Петербурга.

Из системного толкования части 2 ст.14 ЖК РФ с частью 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.

В соответствии с п.32 Правил, утвержденных постановлением № 75, информация о проведении конкурса размещается организатором конкурса или по его поручению специализированной организацией на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" для размещения информации о проведении торгов по адресу [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru).

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 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 части 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 статьи 4 Закона о защите конкуренции товарный рынок определен как рынок услуг по управлению многоквартирными домами в географических границах Санкт-Петербурга (территория Приморского района).

На основании вышеизложенного, органу исполнительной власти субъекта РФ – Администрации вменяется 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.

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.

Вместе с тем, материалы дела №К03-131/15 свидетельствуют о том, что Администрация своевременно, в установленные ч.13 ст.161 ЖК РФ сроки, не обеспечила проведение конкурса по отбору управляющей компании для управления дома по адресу: Санкт-Петербург, Дунайский пр., д.14, корп.1, лит.А.

На момент поступления жалобы в Санкт-Петербургское УФАС России, извещение о проведении открытого конкурса по отбору управляющей компании на сайте Администрации Московского района, а также на официальном сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) отсутствовало.

Многоквартирный дом, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, **Дунайский пр., д.14, корп.1, лит.А**, в соответствии с утвержденной проектной документацией был введен в эксплуатацию поэтапно, двумя частями. Разрешение на ввод в эксплуатацию 1-й части (1 этап) получено 24.12.2014г. (№ 78-5811в-2014), разрешение на ввод в эксплуатацию 2-й части (2 этап) получено 30.06.2015г. (78-11-20-2015). Обе части указанного МКД конструктивно и технологически связаны между собой. В связи с чем на основании ч.14 ст.161 ЖК РФ для управления многоквартирным домом ООО «ЛСР. Недвижимость-СЗ» (застройщик) заключен договор на управление МКД № Д14/1 от 28.12.2014г. и дополнительное соглашение №1 от 03.07.2015г. с управляющей организацией ООО «УК «Эталон Сервис».

Вместе с тем, 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.

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, **Дунайский пр., д.14, корп.1, лит.А (2 этап)**, 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 «Эталон Сервис», 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.

Таким образом, в действиях (бездействии) Администрации Московского района Санкт-Петербурга установлено нарушение ч.1 ст.15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Согласно представленным документам Администрации Московского района Санкт-Петербурга (вх. № 20849 от 28.09.2015г.) и информации, размещенной на официальном сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru), извещение о проведении торгов №110915/3468631/01 от 11.09.2015 (открытый конкурс), лот №1, размещено на официальном сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) 11.09.2015, что свидетельствует о добровольном устранении нарушения антимонопольного законодательства.

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 Санкт-Петербургского УФАС России

#### РЕШИЛА:

1. Признать в действиях (бездействии) Администрации Московского района Санкт-Петербурга нарушение ч. 1 ст. 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившихся в непроведении в сроки и порядке ч.4, ч.13 ст.161 Жилищного кодекса Российской Федерации открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по адресу: **Санкт-Петербург, Дунайский пр., д.14, корп.1, лит.А** (2 этап, разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 30.06.2015), что может иметь своим результатом недопущение конкуренции за право управления указанным многоквартирным домом и ограничение конкуренции на товарном рынке услуг по управлению многоквартирными домами в Санкт-Петербурге.

2. Рассмотрение дела №К03-131/15 прекратить, предписание Администрации Московского района Санкт-Петербурга не выдавать в связи с добровольным устранением нарушения антимонопольного законодательства.

*Решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.*