



**ФЕДЕРАЛЬНАЯ
АНТИМОНОПОЛЬНАЯ СЛУЖБА**

**УПРАВЛЕНИЕ
Федеральной антимонопольной службы
по Ленинградской области**

ул. Смольного, 3, Санкт-Петербург, 191124
Тел.: (812) 274 30 70, факс: (812) 274 3070
www.lenobl.fas.gov.ru
E-mail: to47@fas.gov.ru

22.01.2015 № Р/04/20
На № _____ от _____

Татаринцева Анна Владимировна
ул. Новая, д. 16, корп. 1, кв. 60,
дер. Янино-1, Всеволожский р-н,
Ленинградская обл., 188689
e-mail: lianvla@yandex.ru
(заявитель)

Администрация муниципального
образования «Заневское сельское
поселение» Всеволожского
муниципального района Ленинградской
области
дер. Заневка, д. 48,
Всеволожский р-н,
Ленинградская обл., 195298
тел.: (812) 521 80 03, 521 35 56
факс: (812) 521 85 52
e-mail: zanevskoe.vsev.mv@lenreg.ru,
zanevka48@yandex.ru
(ответчик)

Закрытое акционерное общество
«Управляющая компания
«Всеволожские коммунальные
системы»
ул. Центральная, д. 6, пом. б-Н,
г. Всеволожск,
Ленинградская обл., 188645
тел.: (812) 347 93 04, (813 70) 617 60,
617 59
e-mail: uk_vks@mail.ru
(заинтересованное лицо)

РЕШЕНИЕ

г. Санкт-Петербург

Резолютивная часть решения оглашена «20» января 2015 г.
В полном объеме решение изготовлено «22» января 2015 г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по
Ленинградской области по рассмотрению дела о нарушении
антимонопольного законодательства (далее – Комиссия Ленинградского
УФАС России) в составе:

Журавлева Алексея Александровича – заместителя руководителя
управления, председателя Комиссии;
Орловой Татьяны Юрьевны – начальника отдела антимонопольного

054302

контроля органов власти, члена Комиссии;

Агаяна Георгия Араратовича – государственного инспектора отдела антимонопольного контроля органов власти, члена Комиссии;

Теватросян Ирины Спартаковны – специалиста 1 разряда отдела антимонопольного контроля органов власти, члена Комиссии, рассмотрев дело № 1198-04-5109-А/14 по признакам нарушения Администрацией муниципального образования «Заневское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области (195298, Ленинградская обл., Всеволожский р-н, дер. Заневка, д. 48) части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

Во исполнение пунктов 2 и 3 Перечня поручений Президента Российской Федерации от 31.05.2013 № Пр-1479 Руководитель Федеральной антимонопольной службы дал территориальным органам ФАС России поручение от 07.08.2013 № ИА/30892/13 (вх. от 08.08.2013 № 4703) об усилении контроля за соблюдением антимонопольного законодательства в сфере жилищно-коммунального хозяйства органами местного самоуправления, в том числе относительно непроведения последними открытых конкурсов по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами в порядке, установленном жилищным законодательством.

Дело о нарушении антимонопольного законодательства № 1198-04-5109-А/14 возбуждено Управлением Федеральной антимонопольной службы по Ленинградской области во исполнение вышеуказанного поручения Руководителя ФАС России по результатам рассмотрения заявления Татаринцевой Анны Владимировны (далее – Татаринцева А.В.). В своем заявлении Татаринцева А.В. сообщила, что Администрация муниципального образования «Заневское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области (далее - Администрация) необоснованно отменила проведение конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными по адресам: Ленинградская обл., Всеволожский р-н, дер. Янино-1, ул. Новая, д.16, д. 16 корп. 1 и д. 16 корп. 2.

В ходе рассмотрения вышеуказанного заявления Ленинградским УФАС России установлено следующее. Согласно части 13 статьи 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 статьи 161 ЖК РФ открытый конкурс.

Вышеуказанные дома были введены в эксплуатацию 09.10.2013 Разрешением на ввод объекта в эксплуатацию № RU47504303. 08.11.2013 на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов - www.torgi.gov.ru (далее – сайт торгов) Администрацией было опубликовано извещение от 08.11.2013 № 081113/2677047/02 о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления вышеуказанными многоквартирными домами. 09.12.2013 Администрацией на сайте торгов было размещено Постановление Администрации от 09.12.2013 № 548 «Об отмене открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами по адресу Ленинградская область, Всеволожский район, дер. Янино-1, ул. Новая, д. 16, д. 16 к. 1, д. 16 к. 2» (далее – Постановление № 548). Согласно Постановлению № 548 основанием для отмены вышеуказанного конкурса послужило принятие и реализация собственниками помещений в многоквартирном доме решения по выбору управляющей компании, путем заключения договоров с управляющей компанией.

14.11.2014 Администрацией было издано Постановление «О проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, дер. Янино-1, ул. Новая, д. 16, д. 16 корпус 1, д. 16 корпус 2». 18.11.2014 на сайте торгов Администрацией было вновь опубликовано извещение от 18.11.2014 № 181114/2677047/01 о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления вышеуказанными многоквартирными домами. 24.11.2014 Администрацией на сайте торгов было размещено Постановление Администрации от 21.11.2014 № 522 «Об отмене постановления администрации МО «Заневское сельское поселение» от 14.11.2014 г. № 492» (далее – Постановление № 522), в котором отсутствует указание на то, что явилось основанием для отмены вышеуказанного Постановления и как следствие отмены конкурса.

В ходе рассмотрения дела лицами, участвующими в деле, представлены следующие пояснения.

Татаринцева А.В. полностью поддержала доводы, изложенные в своем заявлении. Администрация представила письменные объяснения от 22.12.2014 № 2784/02-15, в которых не согласилась с доводами Татаринцевой А.В, поскольку 20.11.2014 в адрес Администрации Закрытым акционерным обществом «Управляющая компания «Всеволожские коммунальные системы» (далее – ЗАО «УК «ВКС»)) были представлены Договоры управления многоквартирными жилыми домами с собственниками жилых помещений в вышеуказанных домах, заключенные с августа по сентябрь 2014 года, поэтому Постановлением № 522 Администрация обоснованно отменила конкурс.

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

Ленинградского УФАС России полагает следующее.

Частью 13 статьи 161 ЖК РФ предусмотрено, что 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 статьи 161 ЖК РФ открытый конкурс.

Согласно части 4 статьи 161 ЖК РФ 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.

Порядок проведения открытого конкурса 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 – Постановление № 75).

Пунктом 39 Постановления № 75 установлено, что 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. Решением Верховного Суда РФ от 10.08.2009 № ГКПИ09-830 абзац первый пункта 39 Постановления № 75 признан недействующим со дня вступления решения в законную силу, 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 № КАС09-447 Решение Верховного Суда РФ от 10.08.2009 № ГКПИ09-830 оставлено без изменения.

Таким образом, орган местного самоуправления вправе отказаться от проведения конкурса при наличии документов, достоверно подтверждающих одновременно два факта:

- собственниками помещений в многоквартирном доме решение о выборе способа управления этим домом принято;
- решение о выборе способа управления собственниками реализовано.

Из положений статей 44, 45, 47 и 48, а также частей 2 и 3 статьи 161,

статей 162 и 164 ЖК РФ следует, что правом на принятие решения по выбору способа управления многоквартирным домом и его реализацию наделены только собственники помещений в многоквартирном доме. В свою очередь в силу статьи 18 ЖК РФ и статьи 219 ГК РФ, а также статей 4 и 23 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», право собственности на помещения в многоквартирном доме возникает с момента государственной регистрации такого права.

В соответствии с подпунктом 2 пункта 3 Постановления № 75 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.

Выписками из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 29.10.2014 № 00/018/2014-32-1 и № 00/018/2014-32-2, от 24.12.2014 № 00/016/2014-274-1 и 00/016/2014-274-2, выданными Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области, по состоянию на дату отмены конкурса – 09.12.2013 ни одного права собственности в отношении вышеуказанных многоквартирных домов зарегистрировано не было.

Поскольку лица, принимавшие участие в общих собраниях, решения которых оформлены Протоколами от 30.10.2013, на момент проведения собрания не обладали документами, подтверждающими право собственности на эти жилые помещения, то решение участников собрания о выборе ими способа управления, нельзя признать правомерным решением собственников помещений указанного многоквартирного дома по смыслу, придаваемому ему положениями статьи 161 ЖК РФ.

Из всего вышесказанного следует, что собственниками помещений в этих многоквартирных домах на момент отказа Администрации от проведения конкурса не был выбран и реализован способ управления этими домами, следовательно, Администрация не имела надлежащих оснований для отмены конкурса.

Ни Администрация, ни ЗАО «УК «ВКС» в адрес Ленинградского УФАС России не представило иные документы, которые подтверждали бы, что именно собственниками помещений в вышеуказанных многоквартирных домах был выбран способ управления этими домами.

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

Таким образом, действия Администрации, а именно необоснованный отказ от проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными по адресам: Ленинградская обл., Всеволожский р-н, дер. Янино-1, ул. Новая, д. 16, д. 16 корп. 1 и д. 16 корп. 2 в случае, когда федеральное законодательство предусматривает обязанность Администрации его провести – ограничивает конкуренцию среди неограниченного круга хозяйствующих субъектов за право участвовать в торгах по отбору управляющей организации, а также создало ЗАО «УК «ВКС» преимущество в ведении хозяйственной деятельности.

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1-4 статьи 41, статьей 48, частью 1 статьи 49 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА:

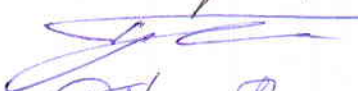
1. Признать в действиях Администрации муниципального образования «Заневское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области нарушение части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

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

3. Направить уполномоченному должностному лицу Ленинградского УФАС России материалы дела для рассмотрения вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении в соответствии со статьей 14.9 Кодекса об административных правонарушениях Российской Федерации.

Председатель Комиссии

Члены Комиссии

 А.А. Журавлев
 Т.Ю. Орлова
 Г.А. Агаян
 И.С. Теватросян

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.