

РЕШЕНИЕ

«16» октября 2012 года
Калуга

Г.

Резолютивная часть решения оглашена «04» октября 2012 года.
В полном объеме решение изготовлено «16» октября 2012 года.

Комиссия Калужского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе: председателя Комиссии – заместителя руководителя Калужского УФАС России <....>, членов Комиссии – ведущего специалиста-эксперта отдела контроля органов власти Калужского УФАС России <....>, ведущего специалиста-эксперта отдела контроля торговли и недобросовестной конкуренции Калужского УФАС России <....>, специалиста-эксперта отдела контроля естественных монополий и финансовых рынков Калужского УФАС России <....>,

в присутствии представителя ООО «Куровское ЖКХ» - <....>, в отсутствии представителей Администрации сельского поселения «Поселок Куровской» (далее – Администрация), МУП «Куровское ЖКХ», ООО «Жилсервис», <....>

рассмотрев дело № 02-38/2012 по признакам нарушения Администрацией сельского поселения «Поселок Куровской» части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившегося в бездействии в части не проведения конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами,

УСТАНОВИЛА:

07.02.2012 в адрес Калужского УФАС России поступило заявление <....> на действия Администрации городского поселения «Поселок Куровской» выразившиеся в не проведении конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: ул. Шахтерская, д. 8, п. Куровской.

По результатам рассмотрения указанного заявления на основании приказа Калужского УФАС России от 02.05.2012 № 121 в отношении Администрации городского поселения «Поселок Куровской» возбуждено дело № 02-38/2012 по признакам нарушения части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-

ФЗ «О защите конкуренции».

Определением Комиссии Калужского УФАС России от 24.07.2012 (исх. № 3237/02) срок рассмотрения дела № 02-38/2012 продлен.

В соответствии с письмом Администрации городского поселения «Поселок Куровское» от 05.03.2012 (исх. № 128) управление многоквартирными домами на территории осуществляется следующими управляющими компаниями:

- ООО «Куровское ЖКХ» (местонахождение: ул. Строительная, д. 30, п. Куровской);
- ООО «Жилсервис» (местонахождение: ул. Шахтерская, д. 13а, п. Куровской);
- МУП «Куровское ЖКХ» (местонахождение: ул. Строительная, д. 30, п. Куровской).

Указанные управляющие организации привлечены к участию в деле в качестве заинтересованных лиц.

Полно и всесторонне исследовав обстоятельства, изучив материалы дела № 02-38/2012, оценив их в соответствии с действующим законодательством, а также оценив доводы лиц, участвующих в рассмотрении указанного дела, Комиссия Калужского УФАС России приходит к следующему.

1. 28.03.2008 Администрацией опубликовано извещение о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными на территории муниципального образования.

Конкурс проводился в отношении 72 многоквартирных домов, расположенных на территории городского поселения «Поселок Куровской».

В соответствии с протоколом № 1 от 24.04.2008 открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления жилыми домами, объекты которых объединены в лот № 1 в пос. Куровском на участие в проводимом конкурсе была подана 1 заявка от МУП «Куровское ЖКХ», которое признано победителем.

На основании указанного протокола 01.05.2008 между Администрацией и МУП «Куровское ЖКХ» заключен договор управления многоквартирным домом.

Пунктами 8.1 и 8.2 договора определено, что он вступает в силу с 01.05.2008 и заключен сроком на 3 года, т.е. до 01.05.2011 года.

Приложением № 1 к указанному договору является перечень муниципального жилья п.Куровской, являющихся предметом вышеуказанного конкурса.

2. Письмом Администрации городского поселения «Поселок Куровской» от 25.03.2012 (исх. № 160) в адрес Калужского УФАС России представлен перечень многоквартирных домов, расположенных на территории городского поселения «Поселок Куровской» с указанием способа управления и управляющей организации, осуществляющей управление домами в период с 2010 года по 2012 год, а именно представлена следующая информация:

№ п/п	Адрес	Управляющая компания			Общая площадь МКД	Площадь МКД находящиеся в муниципальной собственности
		2010	2011	2012		
1.	ул. Мира, д. 1	ООО «Куровское ЖКХ»			966,7	43,2
2.	ул. Мира, д. 1а				639,8	-
3.	ул. Мира, д. 2				965,4	63,8
4.	ул. Мира, д. 3				433,9	-
5.	ул. Мира, д. 5				436,3	-
6.	ул. Мира, д. 6				432,0	-
7.	ул. Мира, д. 7				416,6	-
8.	ул. Мира, д. 8				438,0	-
9.	ул. Мира, д. 9				438,0	-
10.	ул. Мира, д. 11				437,5	-
11.	ул. Мира, д. 13				853,7	-
12.	ул. Мира, д. 14				858,2	213,4
13.	ул. Мира, д. 15				600,9	44,8
14.	ул. Мира, д. 17				618,3	-
15.	ул. Мира, д. 20				625,9	-
16.	ул. Мира, д. 22				849,9	-
17.	ул. Мира, д. 23				1429,7	83,9
18.	ул. Мира, д. 24				634,8	-
19.	ул. Мира, д. 25				626,5	-
20.	ул. Мира, д. 27				614,2	-
21.	ул. Строительная, д. 1 а				642,6	83,9
22.	ул. Строительная, д. 1 в				776,1	130,0
23.	ул. Строительная,				2642,4	233,1

	Д. 1 г					
24.	ул. Строительная, д. 2 а				2663,6	192,9
25.	ул. Строительная, д. 5				1677,9	398,5
26.	ул. Строительная, д. 9				431,1	157,3
27.	ул. Строительная, д. 12				1337,8	350,3
28.	ул. Строительная, д. 19				384,5	47,6
29.	ул. Строительная, д. 24				132,6	-
30.	ул. Шахтерская, д. 3 б				986,5	359,9
31.	ул. Шахтерская, д. 3 в				974,5	115,1
32.	ул. Школьный проезд, д. 2				861,9	73,3
33.	ул. Молодых горняков, д. 14				848,2	90,1
34.	ул. Молодежная, д. 1	ООО «Куровское ЖКХ» до 01.11.2011	ООО «Жилсервис» с 01.11.2011	ООО «Жилсервис»	2695,6	218,7
35.	ул. Молодежная, д. 3	ООО «Куровское ЖКХ»			2840,3	635,0
36.	ул. Дорожная, д. 1б				779,3	-
37.	ул. Дорожная, д. 4				859,3	-
38.	ул. Дорожная, д. 3				850,2	99,9
39.	ул. Мира, д. 16				648,6	163,6
40.	ул. Мира, д. 19				1409,3	170,7
41.	ул. Мира, д. 21				1350,7	-
42.	ул.				641,6	-

	Строительная, д. 16				
43.	ул. Строительная, д. 21	ООО «Жилсервис»		403,8	-
44.	ул. Строительная, д. 11			4465,50	118,5
45.	ул. Шахтерская, д. 1			4136,4	121,1
46.	ул. Мира, д. 26			3392,1	151,2
47.	ул. П.Семенова, д.6			3372,7	49,9
48.	ул. Шахтерская, д. 8	-	ООО «Жилсервис»	2008,4	922,9
49.	ул. Молодых горняков, д. 1			-	349,4
50.	ул. Молодых горняков, д. 2			-	97,6
51.	ул. Молодых горняков, д. 4			-	41,0
52.	ул. Молодых горняков, д. 6			-	97,2
53.	ул. Молодых горняков, д. 10			-	154,6
54.	ул. Молодых горняков, д. 12			-	114,7
55.	ул. Шахтерская, д. 24			-	161,9
56.	ул. Шахтерская, д. 26			-	117,3
57.	ул. Шахтерская, д. 28	ООО «Куровское ЖКХ»		-	125,2
58.	ул. Шахтерская, д. 30			-	120,7
59.	ул. Шахтерская, д. 32			-	97,6
60.	ул. Шахтерская, д. 38			-	128,2
	ул.				

61.	Строительная, д. 8		-	100	100,0
62.	ул. Строительный тупик, д. 6		-	134,1	134,1
63.	ул. Шахтерская, д. 3 а	МУП «Куровское ЖКХ»		1812,0	490,0

Письмом ООО «Куровское ЖКХ» (исх. от 24.02.2012 № 75) представлен перечень многоквартирных домов, расположенных на территории городского поселения «Поселок Куровское» и находящихся в управлении у ООО «Куровское ЖКХ», а именно: д. №№ 1, 1а, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 11, 13, 14, 15, 17, 20, 22, 23, 24, 25, 27 по ул. Мира; д. №№ 1А, 1В, 1Г, 2Д, 5, 9, 12, 19, 24 по ул. Строительная; д. №№ 3б, 3в по ул. Шахтерская; д. 2 по ул. Школьный проезд; д. 14 по ул. Молодых горняков; д. 3 по ул. Молодежная; д. №№ 1Б, 4 по ул. Дорожная.

В соответствии с информацией, представленной ООО «Куровское ЖКХ», основанием для заключения договоров в отношении указанных многоквартирных домов являются протоколы общего собрания собственников многоквартирных домов.

Письмом ООО «Жилсервис» (исх. от 28.02.2012 № 4) также представлен перечень многоквартирных домов, расположенных на территории городского поселения «Поселок Куровское» и находящихся в управлении у ООО «Жилсервис», а именно: д. №№ 16, 19, 21, 26 по ул. Мира; д. 1 по ул. Молодежная; д. №№ 1Б, 21, 11 по ул. Строительная; д. №№ 1, 8 по ул. Шахтерская; д. 6 по ул. П. Семенова; д. 3 по ул. Дорожная.

Из анализа представленной Администрацией городского поселения «Поселок Куровской» информации (от 25.03.2012 исх. № 160) и ответов ООО «Куровское ЖКХ» и ООО «Жилсервис» следует, что в многоквартирных домах, расположенных в п. Куровской по адресам: д. №№ 4, 6, 10, 12 по ул. Молодых горняков; д. № 24, 26, 28, 30, 32, 38 по ул. Шахтерская; д. 8 по ул. Строительная; д. 6 по ул. Строительный тупик не выбран способ управления многоквартирным домом, а равно управляющая компания.

Пунктом 6 письма Администрации городского поселения «Поселок Куровской» от 25.03.2012 (исх. № 160) сообщено, что по многоквартирным домам, расположенным по адресам: д. №№ 4, 10, 12 по ул. Молодых горняков; д. № 24, 26, 28, 30, 32, 38 по ул. Шахтерская; д. 8 по ул. Строительная; д. 6 по ул. Строительный тупик счета за обслуживание не выставляются. Устранение аварийных ситуаций в указанных домах осуществляется МУП «Куровское ЖКХ».

Все указанные многоквартирные дома являлись предметом проведенного Администрацией городского поселения «Поселок Куровской» в 2008 году конкурса.

Как установлено, договор управления многоквартирными домами по результатам проведения конкурса надлежало заключить сроком до 01.05.2011 года.

Согласно части 2 статьи 161 Жилищного кодекса РФ собственники помещений в

многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом (непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме; управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом; управление управляющей организацией).

Частью 4 статьи 161 Жилищного кодекса РФ установлено, что если собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано, орган местного самоуправления обязан провести открытый конкурс в [порядке](#), установленном Правительством Российской Федерации.

Письмом Администрации от 25.03.2012 (исх. 160) сообщено, что в 2011 году в адрес Администрации городского поселения «Поселок Куровское» поступали протоколы общего собрания собственников многоквартирных домов, расположенных по адресу: ул. Молодежная, д. 1 и ул. Шахтерская, д. 8.

Таким образом, в адрес Администрации городского поселения не поступала информация о выборе собственниками многоквартирных домов, расположенных в п. Куровской по адресам: д. №№ 4, 10, 12 по ул. Молодых горняков; д. № 24, 26, 28, 30, 32, 38 по ул. Шахтерская; д. 8 по ул. Строительная; д. 6 по ул. Строительный тупик.

В связи с указанным, Администрация должна была провести конкурс по отбору управляющей организации для управления указанными многоквартирными домами. Однако данную обязанность Администрация не исполнила.

В соответствии с письмом Администрации городского поселения «Поселок Куровское» от 05.03.2012 (исх. № 128) в период с 2010 года Администрация не проводила конкурсы по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными на территории городского поселения «Поселок Куровское».

Таким образом, Администрацией городского поселения «Поселок Куровской» допущено нарушение части 4 статьи 161 Жилищного кодекса РФ.

Кроме того, в ходе рассмотрения дела № 02-38/2012 Администрацией городского поселения «Поселок Куровской» представлялась информация о многоквартирных домах, которые находятся в муниципальной собственности и (или) в которых имеются помещения, находящиеся в муниципальной собственности.

Из анализа представленных документов можно сделать вывод, что ряд многоквартирных находятся в муниципальной собственности, а также в ряде домов доля муниципальной собственности более 50 %, а именно:

№ п/п	Адрес	Общая площадь МКД	Площадь МКД находящиеся в муниципальной собственности	% муниципальной собственности
1.	ул. Молодых горняков, д. 1	349,4	320,1	91,6 %
2.	ул. Молодых горняков, д. 2	97,6	97,6	100 %

3.	ул. Молодых горняков, д. 4	41,0	41,0	100 %
4.	ул. Молодых горняков, д. 10	154,6	154,6	100 %
5.	ул. Молодых горняков, д. 12	114,7	61,0	53,1 %
6.	ул. Шахтерская, д. 24	161,9	114,2	70,5 %
7.	ул. Шахтерская, д. 26	117,3	74,0	63,1 %
8.	ул. Шахтерская, д. 28	125,2	83,6	66,7 %
9.	ул. Шахтерская, д. 30	120,7	120,7	100 %
10.	ул. Шахтерская, д. 32	97,6	97,6	100 %
11.	ул. Строительная, д. 8	100	100,0	100 %
12.	ул. Строительный тупик, д. 6	134,1	134,1	100 %

Частью 1 статьи 215 Гражданского кодекса РФ установлено, что имущество, принадлежащее на праве собственности городским и сельским поселениям, а также другим муниципальным образованиям, является муниципальной собственностью.

В соответствии с частью 1 статьи 131 Гражданского кодекса РФ право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней. Регистрации подлежит, в том числе, право собственности.

Статьей 18 Жилищного кодекса РФ также установлено, что право собственности и иные вещные права на жилые помещения подлежат государственной регистрации в случаях, предусмотренных Гражданским [кодексом](#) Российской Федерации, федеральным [законом](#) о регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, настоящим Кодексом.

Частью 1 статьи 4 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» установлено, что государственной регистрации подлежат права собственности и другие вещные права на недвижимое имущество и сделки с ним в соответствии со [статьями 130, 131, 132](#) и [164](#) Гражданского кодекса Российской Федерации.

Из содержания указанных норм следует, что право собственности, в том числе муниципальной, в отношении помещений, расположенных в многоквартирных домах, подлежат государственной регистрации.

Вместе с тем, Администрацией городского поселения «Поселок Куровской» в адрес Калужского УФАС России в качестве документа, подтверждающего право муниципальной собственности, представлена только выписка из реестра

муниципальной собственности.

Письмом Администрации от 02.10.2012 (исх. № 585) сообщено, что свидетельства, подтверждающие право муниципальной собственности, не оформлены. Также указанным письмом сообщено, что договоры социального найма в отношении указанных помещений не заключались.

Администрации городского поселения «Поселок Куровской» в целях исполнения требований действующего законодательства надлежало осуществить регистрацию прав собственности в отношении указанных многоквартирных домов, вместе с тем обязанность по государственной регистрации прав в отношении имущества исполнена не была.

24.08.2012 Калужским УФАС России в адрес Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калужской области сделаны запросы о предоставлении сведений, содержащихся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним в отношении следующих объектов недвижимости: д. №№ 1, 2, 4, 10, 12 по ул. Молодых горняков, п. Куровской; д. №№ 8, 24, 26, 28, 30, 32, 38 по ул. Шахтерская, п. Куровской; д. №№ 6, 8 по ул. Строительный тупик, п. Куровской; д. 8 по ул. Строительная, п. Куровской.

05.09.2012 в адрес Калужского УФАС России поступили уведомления от 03.09.2012 (исх. № 01/006/2012-737, 01/006/2012-736, 01/006/2012-735, 01/006/2012-734, 01/006/2012-733, 01/006/2012-729, 01/006/2012-730, 01/006/2012-728, 01/006/2012-727, 01/006/2012-726, 01/006/2012-731, 01/006/2012-732, 01/006/2012-738, 01/006/2012-739, 01/006/2012-740) об отсутствии в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним запрашиваемых сведений.

Из письма КП «БТИ» от 12.09.2012 (исх. № 221) также следует, что сведения о квартирах, расположенных в следующих многоквартирных домах: д. №№ 1, 2, 4, 10, 12 по ул. Молодых горняков, п. Куровской; д. №№ 8, 24, 26, 28, 30, 32, 38 по ул. Шахтерская, п. Куровской; д. №№ 6, 8 по ул. Строительный тупик, п. Куровской; д. 8 по ул. Строительная, п. Куровской и находящихся в муниципальной собственности, отсутствуют.

Вместе с тем, КП «БТИ» представило информацию, согласно которой, имеются сведения о собственниках следующих квартир: кв. 1, д. 12, ул. Молодых горняков; кв. 3, д. 8, ул. Строительная; кв. 2, д. 24, ул. Шахтерская; кв. 2, д. 26, ул. Шахтерская; кв. 2, д. 28, ул. Шахтерская; кв. 2, д. 38, ул. Шахтерская.

Вышеуказанные обстоятельства подтверждают факт не осуществления Администрацией городского поселения «Поселок Куровской» регистрации прав собственности в отношении имущества.

В соответствии с положениями части 2 статьи 163 Жилищного кодекса РФ управление многоквартирным домом, в котором доля муниципального образования в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме составляет более чем пятьдесят процентов, осуществляется на основании договора управления данным домом, заключенного с управляющей организацией, выбранной по результатам открытого конкурса, который проводится в порядке, установленном Правительством Российской

Федерации в соответствии с [частью 4 статьи 161](#) настоящего Кодекса.

В виду отсутствия зарегистрированных прав собственников имущества в указанных многоквартирных домах, выбор способа управления многоквартирным домом посредством проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме не соответствует требованиям ст.18, ст.ст. 44-48 Жилищного кодекса РФ.

Таким образом, в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме, с учетом установленных обстоятельств, выбор управляющей организации должен быть осуществлен по результатам проведения открытого конкурса по выбору управляющей организации.

Кроме того, частью 4 статьи 161 Жилищного кодекса РФ установлено, что если собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано орган местного самоуправления обязан провести открытый конкурс в [порядке](#), установленном Правительством Российской Федерации.

Таким образом, Комиссия Калужского УФАС России приходит к выводу, что управляющая организация в следующих многоквартирных домах: д. №№ 1, 2, 4, 10, 12 по ул. Молодых горняков; д. №№ 8, 24, 26, 28, 30, 32, 38 по ул. Шахтерская; д. №№ 6, 8 по ул. Строительный тупик; д. 8 по ул. Строительная должна была быть отобрана по результатам проведения Администрацией городского поселения «Поселок Куровской» открытого конкурса по выбору такой организации.

Вместе с тем, Комиссией Калужского УФАС России установлено, что Администрацией открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления указанными многоквартирными домами не проводился.

3. Также Комиссией Калужского УФАС России установлено, что 05.10.2010 между Администрацией городского поселения «Поселок Куровской» и ООО «Витас-Виталис» заключен муниципальный контракт № 4.

28.12.2010 Администрацией городского поселения «Поселок Куровской» выдано разрешение на ввод в эксплуатацию № 120-ПГС/2010 многоквартирного дома, расположенного по адресу: ул. Шахтерская, д. 8, п. Куровской.

В соответствии с пунктом 1.1 предметом заключенного контракта является приобретение Заказчиком (Администрация городского поселения «Поселок Куровской») у Застройщика (ООО «Витас-Виталис») 31 жилого помещения (квартиры) в строящихся многоквартирных домах на территории городского поселения «Поселок Куровской».

Согласно пункту 1.2 муниципального контракта Застройщик (ООО «Витас-Виталис») обязуется передать в собственность Администрации городского поселения «Поселок Куровской» жилые помещения, общие характеристики которых определены в приложении № 1 к контракту.

17.06.2011 между Администрацией городского поселения «Поселок Куровской» и ООО «Витас-Виталис» подписан акт приема-передачи, согласно которому Администрации городского поселения «Поселок Куровской» переданы в собственность квартиры № 1-33 в многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу: ул. Шахтерская, д. 8, п. Куровской.

21.07.2011 Администрацией городского поселения «Поселок Куровской» принято постановление № 24 «О передаче жилого фонда». Пунктом 1 названного постановления Администрацией определено передать из жилого фонда городского поселения «Поселок Куровской» в управление МУП «Куровское ЖКХ» с 01.08.2011 дом № 8 по ул. Шахтерская.

Частью 2 статьи 163 Жилищного кодекса Российской Федерации определено, что управление многоквартирным домом, в котором доля муниципального образования в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме составляет более чем пятьдесят процентов, осуществляется на основании договора управления данным домом, заключенного с управляющей организацией, выбранной по результатам открытого конкурса, который проводится в порядке, установленном Правительством Российской Федерации в соответствии с [частью 4 статьи 161](#) настоящего Кодекса.

Таким образом, Администрации городского поселения «Поселок Куровской» надлежало провести открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: ул. Шахтерская, д. 8, п. Куровской.

Указанное постановление № 24 от 21.07.2011 принято в нарушение требований Жилищного кодекса Российской Федерации и приводит к ограничению конкуренции, в виду того, что иные управляющие организации были лишены возможности заключить договор управления в отношении данного многоквартирного дома.

Таким образом, действия Администрации по предоставлению МУП «Куровское ЖКХ» преимуществ, путем передачи в управление многоквартирного дома по адресу: ул. Шахтерская, д. 8, п. Куровской, без проведения открытого конкурса, порядок проведения которого установлен Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 № 75, привели к ограничению конкуренции, а также к исключению возможности соперничества (состоятельности) хозяйствующих субъектов, выполняющих работы и оказывающих услуги по содержанию и ремонту многоквартирных домов, что является нарушением требований части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

При рассмотрении дела также установлено, что в адрес Администрации поступала информация от собственников помещений в многоквартирных домах по ул. Молодежная д.1 и Шахтерская д. 8 о выборе ими способа управления многоквартирным домом (из письма Администрации городского поселения «Поселок Куровской» от 05.03.2012 исх. № 128).

В материалы дела № 02-38/2012 представлен протокол общего собрания собственников помещений по выбору управляющей организации в многоквартирном доме по адресу: ул. Шахтерская, д. 8, п. Куровской от 29.11.2011. Согласно данному протоколу общая площадь указанного дома составляет 1413,

кв.м., общая площадь долей собственников помещений, принявших участие в общем собрании – 1323,9 кв.м., что составляет 91,99 % общей площади дома. Пунктом 2 протокола определено, что в качестве управляющей организации выбрано ООО «Жилсервис».

Также в материалы дела представлен второй протокол общего собрания собственников помещений по выбору управляющей организации в многоквартирном доме по адресу: ул. Шахтерская, д. 8, п. Куровской от 29.11.2011, согласно которому общая площадь указанного дома составляет 2008,4 кв.м., общая площадь долей собственников помещений, принявших участие в общем собрании – 1323,9 кв.м., что составляет 65,92 % от общей площади дома. Пунктом 2 протокола определено, что в качестве управляющей организации выбрано ООО «Жилсервис».

Вместе с тем, в виду того, что Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калужской области и КП «БТИ» сообщено, что отсутствует информация о зарегистрированных правах собственности на недвижимое имущество в многоквартирном доме № 8 по ул. Шахтерская в п. Куровской, Комиссия приходит к выводу, что представленные протоколы не могут служить надлежащим доказательством выбора собственниками многоквартирных домов управляющей организации.

Кроме того, в силу требований части 4 статьи 161 Жилищного кодекса РФ основанием для не проведения конкурса является не только выбор собственниками многоквартирных домов способа управления указанным домом, но и реализация такого выбора. Однако в материалы рассматриваемого дела не представлены документы, подтверждающие, что с ООО «Жилсервис» заключены соответствующие договоры управления многоквартирным домом, то есть отсутствует подтверждение, что собственниками помещений право реализовано не было.

Таким образом, по результатам рассмотрения дела № 02-38/2012 Комиссия Калужского УФАС России приходит к выводу, что Администрацией городского поселения «Поселок Куровской» не осуществлена обязанность, предусмотренная Жилищным кодексом РФ по проведению конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами в установленных случаях.

Под конкуренцией, в силу пункта 7 статьи 4 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», понимается соперничество хозяйствующих субъектов, при котором самостоятельными действиями каждого из них исключается или ограничивается возможность каждого из них в одностороннем порядке воздействовать на общие условия обращения товаров на соответствующем товарном рынке.

Одним из принципов проведения конкурса по отбору управляющей компании, в соответствии с пунктом 4 Порядка проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (утв. Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 № 75) является добросовестная конкуренция, таким образом, конкурс в силу своей природы предполагает при его проведении наличие конкуренции между его участниками. В рассматриваемом случае конкуренция заключается в том, какой из хозяйствующих субъектов выполнит наибольший по стоимости объем

работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме за указанный размер платы.

Бездействие Администрации городского поселения «Поселок Куровской», выразившееся в не проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления указанными многоквартирными домами на территории п.Куровской лишило возможности участников рынка принять участие в конкурсе по управлению многоквартирными домами в границах п.Куровской.

Комиссия Калужского УФАС России приходит к выводу, что бездействие Администрации городского поселения «Поселок Куровской», выразившиеся в не проведение открытого конкурса по отбору управляющей организации приводит к ограничению конкуренции и нарушает требования части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

В ходе рассмотрения дела, Администрацией городского поселения «Поселок Куровской» не представлено доказательств объявления и (или) проведения открытого конкурса по выбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными в п. Куровской по следующим адресам: д. №№ 1, 2, 4, 10, 12 по ул. Молодых горняков; д. №№ 8, 24, 26, 28, 30, 32, 38 по ул. Шахтерская; д. №№ 6, 8 по ул. Строительный тупик; д. 8 по ул. Строительная, в связи с чем оснований для прекращения рассмотрения дела в порядке, установленном пунктом 1 части 1 статьи 48 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» Комиссией Калужского УФАС России не установлено.

Комиссия Калужского УФАС России также приходит к следующему.

В соответствии с пунктом 6 части 1 статьи 14 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» организация содержания муниципального жилищного фонда, а также иные полномочия органов местного самоуправления в соответствии с жилищным [законодательством](#) отнесены к вопросам местного значения.

Частью 1 статьи 161 Жилищного кодекса РФ установлено, что управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

Не проведение Администрацией конкурса по отбору управляющей организации привело к тому, что в многоквартирных домах, расположенных в п. Куровской по следующим адресам: д. №№ 1, 2, 4, 10, 12 по ул. Молодых горняков; д. №№ 24, 26, 28, 30, 32, 38 по ул. Шахтерская; д. №№ 6, 8 по ул. Строительный тупик; д. 8 по ул. Строительная отсутствует управляющая организация, т.е. ни кем не принимаются меры по содержанию многоквартирных домов, в том числе по их капитальному и текущему ремонту, что может привести к аварийным ситуациям в указанных многоквартирных домах и, как следствие, угрозе жизни и здоровью собственников многоквартирных домов.

Кроме того, Комиссией Калужского УФАС России установлено, что Администрацией не осуществлена регистрация прав собственности на переданное ей имущество, что противоречит требованиям действующего законодательства. Также в материалы дела представлено два протокола от 29.11.2011 общего собрания собственников помещений по выбору управляющей организации в многоквартирном доме по адресу: ул. Шахтерская, д. 8, п. Куровской.

С учетом указанных обстоятельств, Комиссия Калужского УФАС России приходит к выводу о необходимости направления информации по установленным Комиссией Калужского УФАС России в ходе рассмотрения настоящего дела обстоятельствам в адрес Прокуратуры Калужской области в целях проведения проверки правомерности действий должностных лиц Администрации городского поселения «Поселок Куровской».

На основании вышеизложенного, руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1-4 статьи 41, статьей 49, статьей 50 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать факт нарушения Администрацией городского поселения «Поселок Куровской» части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившегося в не проведении конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными на территории городского поселения «Поселок Куровской» (д. №№ 1, 2, 4, 10, 12 по ул. Молодых горняков; д. №№ 8, 24, 26, 28, 30, 32, 38 по ул. Шахтерская; д. №№ 6, 8 по ул. Строительный тупик; д. 8 по ул. Строительная) в соответствии с требованиями Жилищного кодекса Российской Федерации, что приводит (может привести) к ограничению конкуренции.

2. Выдать в отношении Администрации городского поселения «Поселок Куровской» предписание о совершении действий, направленных на обеспечение конкуренции путем проведения торгов для отбора управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными на территории городского поселения «Поселок Куровской» (д. №№ 1, 2, 4, 10, 12 по ул. Молодых горняков; д. №№ 8, 24, 26, 28, 30, 32, 38 по ул. Шахтерская; д. №№ 6, 8 по ул. Строительный тупик; д. 8 по ул. Строительная) в соответствии с требованиями Жилищного кодекса Российской Федерации.

<...>

Председатель Комиссии

<...>

Члены Комиссии:

<...>

<...>

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