

**Администрация городского
круга «Город Белгород»**

**(Администрация города
Белгорода)**

Гражданский проспект, д. 38,
г. Белгород, 308000

<...>

<...>

**МКУ «Городской жилищный
фонд»**

ул. Некрасова, д. 9/15, г.
Белгород, 308007

ТСЖ «Восход»

ул. Садовая, д. 102 «б»,
г. Белгород, 308007

РЕШЕНИЕ

Резолютивная часть решения оглашена 30.04.2015

В полном объеме решение изготовлено 18.05.2015

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Белгородской области (далее - Белгородское УФАС России) по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе <...>, рассмотрев дело **№ 018-15-А3** по признакам нарушения Администрацией города Белгорода и МКУ «Городской жилищный фонд» ч. 1 ст. 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее — Закон о защите конкуренции), **установила:**

В Белгородское УФАС России 28.10.2014 поступило заявление <...> (вх. № 3674) о том, что (по его мнению) Администрацией города Белгорода, в нарушении требований ч. 4 ст. 161 Жилищного кодекса РФ ходе не были проведены открытые конкурсы по отбору управляющей организации по управлению многоквартирными домами по адресам: г. Белгород, пр-т Б.Хмельницкого, д. 130 «а», ул. Некрасова, д. №№ 10, 12, 13, 14, 15, ул. Садовая, д. №№ 19, 21, 23, 23 «а», 25, 35, 37, 39, 41, 43, 49, 51.

Как следует из заявления <...>, он 08.08.2014 и 12.09.2014 обращался к главе Администрации города Белгорода с целью получения информации о принятом Администрацией города Белгорода решении по представлению Государственной жилищной инспекции Белгородской области о проведении открытого конкурса по выбору управляющей организации для управления многоквартирными домами по адресам: г. Белгород, пр-т Б.Хмельницкого, 130а; ул. Некрасова, 10,12,13,14,15; ул. Садовая, 19, 21, 23, 23а, 25,(35, 37, 39, 41, 43, 49, 51, которые (по мнению заявителя) в настоящее время находятся в незаконном управлении ТСЖ «Восход», реквизитах правового акта о проведении открытого конкурса по выбору управляющей организации в отношении указанных (восемнадцати) многоквартирных домов. К моменту подачи в Белгородское УФАС России вышеуказанного заявления, ответа на поставленные в обращениях от 08.08.2014 и 12.09.2014 вопросы, им не получено.

Согласно писем Департамента городского хозяйства Администрации города Белгорода от 05.09.2014 № 2996, от 07.10.2014 № 3498, отсутствуют основания для проведения указанного конкурса, поскольку от ТСЖ «Восход» поступило уведомление, с приложением копий договоров (на 70 листах) заключенных с жилищно-строительными кооперативами, предметом которых является техническое обслуживание и содержание мест общего пользования и придомовой территории многоквартирных домов; указанные многоквартирные дома являются жилищно-строительными кооперативами, следовательно, способ управления ими собственниками выбран и нет оснований для проведения открытого конкурса.

По мнению заявителя, данная позиция Администрации города Белгорода несостоятельна и может свидетельствовать о наличии конфликта интересов в действиях и бездействии отдельных должностных лиц по следующим основаниям.

Как следует из указанных писем Департамента городского хозяйства Администрации города Белгорода, ТСЖ «Восход» подтверждает, что не осуществляет управление указанными многоквартирными домами в силу закона, в том числе по этим основаниям не уполномочено представлять интересы собственников помещений в указанных домах, созданных ими организаций (при наличии таковых), в том числе в органах местного самоуправления.

В силу ст. 114 Жилищного кодекса РФ, государственная регистрация жилищного кооператива осуществляется в соответствии с законодательством о государственной регистрации юридических лиц. В соответствии со ст. 144 Жилищного кодекса РФ, органами управления товарищества собственников жилья являются общее собрание членов товарищества, правление товарищества.

Таким образом, по мнению заявителя, для отсутствия оснований для проведения открытого конкурса при данных обстоятельствах, необходимы факт регистрации жилищно-строительного кооператива в Инспекции ФНС России по городу Белгороду и решение общего собрания членов ТСЖ «Восход» о заключении указанных договоров, поскольку их заключение неуполномоченными на то лицами указывает на ничтожность сделки.

При этом следует учитывать, что товарищество собственников жилья может осуществлять управление только теми многоквартирными домами, собственники которых (не менее пятидесяти процентов в каждом из домов) являются членами данного товарищества, то есть избрали такой способ управления домом. Управление (обслуживание) иных многоквартирных домов товариществами собственников жилья закон не допускает, поскольку для этих целей определены управляющие организации, деятельность которых подлежит лицензированию.

Государственной жилищной инспекцией Белгородской области в соответствии с ее полномочиями установлено, что фактическое управление указанными многоквартирными домами незаконно осуществляется должностными лицами ТСЖ «Восход», жилищно-строительных кооперативов не существует, следовательно, у Администрации города Белгорода отсутствуют правовые основания не выполнять требование ч. 4 ст. 161 Жилищного кодекса РФ, тем более что выводы жилищной инспекции заинтересованными лицами в суде и административном порядке не оспорены.

По мнению заявителя, незаконным управлением указанными многоквартирными домами ТСЖ «Восход» ему причиняются убытки. Нецелевое, не утвержденное членами ТСЖ «Восход» расходование средств на указанные 18 домов в 2013 году (сверх оплачиваемого тарифа) составило 604 тысячи рублей, что является безвозвратными потерями.

В силу ч. 1 ст. 15 Закона о защите конкуренции, органам местного самоуправления 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).

Действия (бездействие) органа местного самоуправления по непроведению открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом в установленном законодательством порядке и случаях содержат в себе нарушение ст. 15 Закона о защите конкуренции.

В своем заявлении <...> просил, в том числе, провести проверку по настоящему заявлению и выдать Администрации города Белгорода предписание о прекращении бездействия, нарушающего антимонопольное законодательство.

На заседаниях Комиссии, заявитель поддержал доводы указанного заявления и

пояснил следующее.

В силу ч. 1 ст. 18 Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации», орган местного самоуправления в соответствии с положениями ст. 161 Жилищного кодекса РФ проводит до 01.05.2008 открытый конкурс по выбору управляющей организации, если собственниками помещений в многоквартирном доме до 01.01.2007 не выбран способ управления многоквартирным домом или принятое такими собственниками решение о выборе способа управления многоквартирным домом не было реализовано. Субъекты Российской Федерации вправе установить сроки начала и окончания проведения указанных конкурсов для всех или отдельных муниципальных образований при условии их проведения не позднее 01.05.2008.

Ответчик по делу (администрация города Белгорода) не представил каких-либо доказательств совершения действий по установлению до 01.01.2007, а в последующем до 01.05.2008 способа управления указанными заявителем многоквартирными домами.

Основания проведения открытого конкурса приведены в п. 3 Порядка проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом утвержденного Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 № 75, во всех перечисленных случаях орган местного самоуправления обязан провести открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом.

Согласно ст. 41.1 Закона о защите конкуренции, дело о нарушении антимонопольного законодательства не может быть возбуждено и возбужденное дело подлежит прекращению по истечении трех лет со дня совершения нарушения антимонопольного законодательства, а при длящемся нарушении антимонопольного законодательства - со дня окончания нарушения или его обнаружения.

Как следует из материалов настоящего дела, Государственная жилищная инспекция Белгородской области актом № 645 от 25.07.2014 (№ 748 от 05.09.2014) установила отсутствие законных оснований для управления 18 многоквартирными домами товариществом собственников жилья «Восход», указанный акт не оспаривался.

Государственная жилищная инспекция Белгородской области направила в администрацию города Белгорода письмо от 31.07.2014 № 2102, в котором содержались достаточные данные для проведения открытого конкурса по основаниям ч. 4 ст. 161 Жилищного кодекса РФ.

По мнению заявителя, как следует из представленной переписки, должностные лица Администрации города Белгорода начали необоснованно затягивать проведение открытого конкурса. Открытый конкурс, объявленный 12.12.2014 фактически не проводился. Так, согласно абзаца 2 пункта 1.4 Конкурсной документации, проведение открытого конкурса предусмотрено ст. 163 Жилищного кодекса РФ: управление многоквартирным домом, доля Российской Федерации в праве общей собственности которым на общее имущество в многоквартирном доме составляет более чем пятьдесят процентов осуществляется путем заключения договора управления данным домом с управляющей организацией,

выбираемой по результатам открытого конкурса или, если такой конкурс в соответствии с законодательством признан несостоявшимся, без проведения такого конкурса.

Таким образом, правовые основания проведения конкурса не соответствуют обстоятельства дела, поскольку права собственности РФ в большинстве вышеуказанных многоквартирных домов нет.

Проект договора управления многоквартирными домами был размещен на специализированном сайте 31.12.2014, то есть фактически за 3 дня до вскрытия конвертов 15.01.2015.

Организатор конкурса не воспользовался правом (п. 36 Порядка проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 № 75) опубликовать информацию о проведении конкурса в любых средствах массовой информации, в том числе в электронных средствах массовой информации, при наличии муниципальных средств массовой информации, финансируемых из средств бюджета городского округа.

В нарушение приложения № 1 к Правилам проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, акт о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса не подписан должностным лицом органа, уполномоченного устанавливать техническое состояние многоквартирного дома, являющегося объектом конкурса.

В нарушение приложения № 2 к Правилам проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса не соответствует установленным требованиям - не приведена единая таблица, не указана годовая плата (рублей), нет данных о лицах, составивших расчет. Информация о проведении открытого конкурса в управляющие организации не направлялась.

Администрация города Белгорода не выполнила требования ч. 2 ст. 161.1 Жилищного кодекса РФ, согласно которой, если в течение календарного года решение об избрании совета многоквартирного дома собственниками помещений в нем не принято или соответствующее решение не реализовано, орган местного самоуправления в трехмесячный срок созывает общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, в повестку дня которого включаются вопросы об избрании в данном доме совета многоквартирного дома, в том числе председателя совета данного дома, или о создании в данном доме товарищества собственников жилья.

По мнению заявителя, проведение открытого конкурса умышленно затягивалось до учреждения 18.11.2014 года ООО «Сервисная компания «Восход», ОГРН 1143123020017, учредителем и руководителем которой стал фактический руководитель ТСЖ «Восход», занимающий в нем должность управляющего <...>, то

есть лицо, в интересах которого в настоящее время осуществляется управление указанными многоквартирными домами.

При таких обстоятельствах, Администрация города Белгорода осуществляет действия и бездействие, которые приводят к недопущению, ограничению, устранению конкуренции в сфере управления многоквартирными домами на территории городского округа «Город Белгород», вопреки требованиям действующего законодательства не создает условий для развития конкурентной среды в указанном секторе.

Представители ответчика – Администрации города Белгорода на заседаниях Комиссии пояснили, что согласно п. 4 ст. 161 Жилищного кодекса 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. Тем самым, проведение открытого конкурса по отбору управляющей организации по управлению многоквартирным домом при определенных условиях относится к вопросам местного значения городского округа.

Пунктом 4 статьи 51 Федерального закона от 16.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» установлено, что для осуществления полномочий по решению вопросов местного значения муниципальные образования могут создавать муниципальные учреждения. В соответствии со ст. 6 Бюджетного кодекса РФ муниципальные казенные учреждения создаются для оказания муниципальных услуг, выполнения работ и (или) исполнения государственных (муниципальных) функций в целях обеспечения реализации предусмотренных законодательством РФ полномочий органов государственной власти (государственных органов) или органов местного самоуправления. Как следует из рекомендаций, изложенных в письме Минфина России от 16.05.2011 № 12-08-22/1959 в соответствии с Федеральным законом от 08.05.2010 № 83-ФЗ к казенным учреждениям могут быть отнесены учреждения, выполняющие функции органов местного самоуправления. Таким образом, в случае принятия органом местного самоуправления решения о создании казенного учреждения для реализации функций органа местного самоуправления, реализация данных функций осуществляется именно этим муниципальным учреждением, а не органом местного самоуправления.

В целях осуществления полномочий, отнесенных Жилищным кодексом РФ к вопросам местного значения городского округа, было создано муниципальное казенное учреждение «Городской жилищный фонд».

Согласно пункту 2.3. Устава МКУ «Городской жилищный фонд», утвержденного распоряжением Администрации города Белгорода от 29.06.2011 № 2264, основным направлением деятельности учреждения является, в том числе организация и

проведение открытых конкурсов по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами.

Также распоряжением администрации города Белгорода от 26.12.2011 № 4345 «Об организации открытых конкурсов по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами в г. Белгороде» МКУ «Городской жилищный фонд» наделено полномочиями на организацию и проведение открытых конкурсов по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами.

В соответствии с п. 3 ст. 42 Закона о защите конкуренции, если в ходе рассмотрения дела о нарушении антимонопольного законодательства комиссия установит, что признаки нарушения антимонопольного законодательства содержатся в действиях (бездействии) иного лица, чем ответчик по делу, комиссия привлекает такое лицо в качестве ответчика по делу. В случае, если комиссией не выявлено фактов, свидетельствующих о наличии в действиях одного из ответчиков по делу признаков нарушения антимонопольного законодательства, комиссия выносит определение о прекращении участия такого ответчика в рассмотрении дела.

По мнению ответчика (Администрации города Белгорода), поскольку полномочия по организации и проведению открытых конкурсов по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами переданы МКУ «Городской жилищный фонд», в действиях Администрации города Белгорода отсутствуют нарушения антимонопольного законодательства и Администрация города Белгорода не является надлежащим ответчиком по делу.

Представитель ответчика – МКУ «Городской жилищный фонд» на заседаниях Комиссии пояснил, что в адрес Администрации города Белгорода поступило представление Государственной жилищной инспекции Белгородской области от 31.07.2014 о необходимости проведения открытого конкурса по отбору управляющей компании для управления многоквартирными домами по адресам: пр. Б. Хмельницкого, д. 130а, ул. Некрасова, д. 10, 12, 13, 14, 15; ул. Садовая, 19, 21, 23, 23а, 25, 37, 39, 41, 49, 51.

Дополнительно было направлено представление о проведении открытого конкурса по адресам: ул. Садовая, д. 35, 43.

В силу п. 4 ст. 161 Жилищного кодекса РФ, орган местного самоуправления в порядке, установленном Правительством РФ, 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.

В целях сбора информации необходимой для проведения конкурса, были направлены соответствующие запросы, касающиеся характеристик домов.

В ответ на направленный запрос, ТСЖ «Восход» направило в адрес МКУ

«Городской жилищный фонд» копии договоров на обслуживание указанных выше домов, заключенных с жилищно-строительными кооперативами, созданными на домах.

В связи с тем, что в соответствии со ст. 161 Жилищного Кодекса РФ одним из способов управления многоквартирным домом является управление жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом, отсутствовали основания для проведения конкурса, в связи с чем 05.09.2014 в адрес Государственной жилищной инспекции Белгородской области было направлено письмо о разъяснении необходимости и правовых оснований проведения открытого конкурса по отбору управляющей компании для управления многоквартирными жилыми домами по адресам: г. Белгород, пр-т. Б.Хмельницкого, д.130а; ул. Некрасова, д.10, 12, 13, 14, 15; ул. Садовая, д.19, 21, 23, 23а, 25, 37, 39, 41, 49, 51.

06 ноября 2014 года Государственная жилищная инспекция РФ направила в адрес Администрации города Белгорода письмо с уточненным перечнем домов, в отношении которых необходимо проведение конкурса, а именно: г. Белгород, пр-т. Б.Хмельницкого, д.130а; ул. Некрасова, д. 13; ул.Садовая, д. 21, 23а, 35, 37, 39, 41, 43 49, 51.

В связи с тем, что распоряжением Администрации города Белгорода от 26.12.2011 № 4345 «Об организации открытых конкурсов по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами в г. Белгороде», МКУ «Городской жилищный фонд» наделено полномочиями на организацию и проведение открытых конкурсов по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами, МКУ «Городской жилищный фонд» была разработана конкурсная документация для проведения открытого конкурса.

Извещение о проведении конкурса опубликовано на официальном сайте 12.12.2014. Проведение конкурса было запланировано на 22.01.2015, вскрытие конвертов - 15.01.2015. Заявителем указывается, что конкурс не проводился, т.к. в конкурсной документации указано, что проведение открытого конкурса предусмотрено ст. 163 Жилищного Кодекса РФ, тем не менее в опубликованном извещении указано основание проведения конкурса - ч.4. ст. 161 Жилищного кодекса РФ, указанная заявителем статья Жилищного Кодекса РФ является технической неточностью, допущенной в тексте документации, которая никоим образом не повлияла на проведение открытого конкурса.

Размещение проекта договора управления на официальном сайте, по мнению представителя МКУ «Городской жилищный фонд» не нарушает установленных правил проведения конкурса, т.к. в соответствии с п. 50 постановления Правительства РФ от 06.02.2006 № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом», организатор конкурса по собственной инициативе или в соответствии с запросом заинтересованного лица вправе внести изменения в конкурсную документацию не позднее чем за 15 дней до даты окончания срока подачи заявок на участие в конкурсе.

Относительно довода заявителя о том, что акт о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса не подписан должностным лицом органа, уполномоченного

устанавливать техническое состояние многоквартирного дома, являющегося объектом конкурса, представитель ответчика пояснил, что Приложение № 1 к конкурсной документации (Акты о состоянии общего имущества) не подписаны должностным лицом органа уполномоченного устанавливать техническое состояние многоквартирного дома, т.к. указанные полномочия, являются полномочиями органа муниципального жилищного контроля. Данные полномочия возложены на Департамент городского хозяйства Администрации города Белгорода, которые возглавляет В.А. Чумаков, который и утвердил данные акты.

Относительно довода заявителя о том, что перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса не соответствует установленным требованиям - не приведена единая таблица, не указана годовая плата (рублей), нет данных о лицах, составивших расчет, представитель ответчика пояснил, что Приложение № 2 Конкурсной документации содержит основные сведения, предусмотренные требованиями постановления Правительства РФ от 06.02.2006 № 75, при том, что как таковая данная форма не утверждена и не содержит в себе сведений о лице, составившем расчет.

По мнению представителя МКУ «Городской жилищный фонд», сведения о требованиях ч. 2 ст. 161.1 Жилищного кодекса РФ к существу рассматриваемого дела не относятся.

Представитель заинтересованного лица – ТСЖ «Восход» на заседаниях Комиссии пояснил, что ТСЖ «Восход» управляет многоквартирными домами на основании договоров, заключенных с ЖСК № 9 (дом № 10 по ул. Некрасова г. Белгорода), ЖСК № 8 (дом № 23 по ул. Садовая), ЖСК № 5 (дом № 25 по ул. Садовая) на основании договоров, заключенных между ТСЖ «Восход» и указанными ЖСК.

Изучив материалы дела, выслушав заявителя, представителей ответчиков и заинтересованного лица, Комиссия приходит к следующему.

Государственной жилищной инспекцией Белгородской области 25.07.2014 на основании заявления <...> от 20.06.2014 и распоряжения № 645-р от 21.07.2014 была проведена проверка деятельности ТСЖ «Восход». Согласно акту проверки № 645 от 25.07.2014 было установлено что ТСЖ «Восход» осуществляет техническое обслуживание домов, расположенных в г. Белгороде по пр-ту Б. Хмельницкого, д. 130 «а», ул. Некрасова, д. 10, 12, 13, 14, 15, ул. Садовая, д. 19, 21, 23, 23 «а», 25, 37, 39, 41, 49, 51, что подтверждается отчетами о техническом обслуживании указанных домов, опубликованных на сайте ТСЖ «Восход» (www.tszhvosxod.ru), при том, что в реестре членов ТСЖ «Восход» указанные дома не состоят, в состав ТСЖ не входят, протокол общего собрания членов ТСЖ «Восход» на указанном сайте не размещен, что позволило сделать вывод об отсутствии такого решения и неправомерном обслуживании указанных домов ТСЖ «Восход»; договоры на техническое обслуживание указанных домов представлены не были. Аналогичная проверка была проведена Государственной жилищной инспекцией Белгородской области по факту управления ТСЖ «Восход» домами № 23 и № 25 по ул. Садовая г. Белгорода. Согласно акту проверки № 748 от 05.09.2014, было установлено что ТСЖ «Восход» осуществляет техническое обслуживание указанных домов, что подтверждается отчетами о техническом обслуживании указанных домов, опубликованных на сайте ТСЖ «Восход» (www.tszhvosxod.ru), при том, что в реестре членов ТСЖ «Восход» указанные дома не состоят, в состав ТСЖ не входят, протокол

общего собрания членов ТСЖ «Восход» на указанном сайте не размещен, что позволило сделать вывод об отсутствии такого решения и неправомерном обслуживании указанных домов ТСЖ «Восход».

На основании результатов проверки Государственной жилищной инспекцией Белгородской области в адрес Администрации города Белгорода было направлено требование (исх. № 2102 от 31.07.2014) «О проведении конкурса», согласно которому Государственная жилищная инспекция Белгородской области требует в соответствии с ч. 4 ст. 161 Жилищного Кодекса РФ провести открытый конкурс по отбору управляющей компании по управлению многоквартирными жилыми домами по адресам: г. Белгород, пр-т Б. Хмельницкого, д. 130 «а», ул. Некрасова, д. 10, 12, 13, 14, 15, ул. Садовая, д. 19, 21, 23, 23 «а», 25, 37, 39, 41, 49, 51.

Материалами дела (в т.ч. актом проверки № 645 от 25.07.2014) подтверждается, что на момент проведения Государственной жилищной инспекцией Белгородской области проверки 25.07.2014 открытых конкурсов по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами, расположенными по адресам: г. Белгород, пр-т Б. Хмельницкого, д. 130 «а», ул. Некрасова, д. 10, 12, 13, 14, 15, ул. Садовая, д. 19, 21, 23, 23 «а», 25, 37, 39, 41, 49, 51.

Имеющиеся в материалах дела договора между жилищно-строительными кооперативами № не могут быть признаны основаниями для несоблюдения требований ч. 4 ст. 161 Жилищного кодекса РФ, т.к. указанные в них ЖСК не были зарегистрированы в ИФНС России по г. Белгороду, т.е. юридически их не существовало.

В связи с тем, что согласно распоряжению администрации города Белгорода от 26.12.2011 № 4345 «Об организации открытых конкурсов по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами в г. Белгороде» полномочиями на организацию и проведение открытых конкурсов по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами наделено МКУ «Городской жилищный фонд», последним 12.12.2014 на сайте www.torgi.gov.ru было опубликовано извещение № 111214/2760808/02. Согласно протоколу № 2 рассмотрения заявок на участие в открытом конкурсе по извещению № 111214/2760808/02 от 22.01.2015 конкурс был признан несостоявшимся по причине того, что единственный участник, подавший заявки на участие в конкурсе (ООО «Сервисная компания «Восход») к участию в нем допущен не был.

Согласно ч. 4 ст. 161 Жилищного Кодекса РФ **орган местного самоуправления** в порядке, установленном Правительством РФ, 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.

Согласно ч. 1 ст. 18 Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации», орган местного самоуправления в соответствии с положениями ст. 161 Жилищного кодекса РФ

проводит до 01.05.2008 открытый конкурс по выбору управляющей организации, если собственниками помещений в многоквартирном доме до 01.01.2007 не выбран способ управления многоквартирным домом или принятое такими собственниками решение о выборе способа управления многоквартирным домом не было реализовано. Субъекты Российской Федерации вправе установить сроки начала и окончания проведения указанных конкурсов для всех или отдельных муниципальных образований при условии их проведения не позднее 01.05.2008.

Материалами настоящего дела подтверждается, что администрация ни в период до 01.05.2008, ни в период до момента направления Государственной жилищной инспекцией Белгородской области требования о проведении открытых конкурсов по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами, расположенными по адресам: г. Белгород, пр-т Б. Хмельницкого, д. 130 «а», ул. Некрасова, д. 10, 12, 13, 14, 15, ул. Садовая, д. 19, 21, 23, 23 «а», 25, 37, 39, 41, 49, 51 не выполнила вышеуказанные требования ч. 1 ст. 18 Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ.

На основании вышеизложенного, Комиссия приходит к выводу, что Администрация города Белгорода, совершила бездействие, выразившееся в непроведении в соответствии с требованием ч. 4 ст. 161 Жилищного Кодекса РФ открытых конкурсов по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами, расположенными по адресам: г. Белгород, пр-т Б. Хмельницкого, д. 130 «а», ул. Некрасова, д. 10, 12, 13, 14, 15, ул. Садовая, д. 19, 21, 23, 23 «а», 25, 37, 39, 41, 49, 51, чем нарушила требования Жилищного кодекса РФ. Бездействие Администрации города Белгорода привело к тому, что вышеуказанные дома незаконно фактически управлялись ТСЖ «Восход», которому таким бездействием администрации было дано преимущество перед другими хозяйствующими субъектами, осуществляющими свою деятельность на рынке управления многоквартирными домами, что привело к недопущению конкуренции, что является нарушением ч. 1 ст. 15 Закона о защите конкуренции.

Согласно ч. 1 ст. 15 Закона о защите конкуренции органам местного самоуправления запрещается принимать акты и (или) осуществлять действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

Вместе с тем, как следует из материалов дела, Государственной жилищной инспекцией Белгородской области по результатам направления соответствующих запросов в ИФНС и Администрацию, было установлено, что на момент проведения проверки и на момент направления требования о проведении конкурса между ЖСК № 8 (дом № 23 по ул. Садовая г. Белгорода) и ЖСК № 5 (дом № 25 по ул. Садовая г. Белгорода) и ТСЖ «Восход» были заключены договоры на техническое обслуживание и содержанием мест общего пользования, придомовой территории от 01.07.2011 и 07.09.2011 (соответственно). Согласно имеющимся в материалах дела сведениями ИФНС России по г. Белгороду, указанные ЖСК зарегистрированы в ИФНС по г. Белгороду и не обладают признаками недействующих юридических лиц. Факт управления ТСЖ «Восход» домами № 23 и № 25 по ул. Садовая г. Белгорода на основании договоров между ЖСК № 8 (дом № 23 по ул. Садовая г. Белгорода) и ЖСК № 5 (дом № 25 по ул. Садовая г. Белгорода) и ТСЖ «Восход» был установлен после проведения проверки 05.09.2014.

Согласно ч. 2 ст. 161 Жилищного кодекса РФ допускается управление

многоквартирным домом управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом. Доказательств того, что указанные договора оспаривались в судебном порядке и были признаны судом несоответствующими требованиям Жилищного Кодекса РФ заявителем представлено не было.

На основании вышеизложенного Комиссия приходит к выводу о том, что проведение открытого конкурса по отбору управляющей компании по управлению многоквартирными жилыми домами по адресам: г. Белгород, ул. Садовая, дома № 35 и 43 не требовалось.

Комиссия по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства не обладает полномочиями по оценке доводов заявителя о причинении ему убытков результате осуществления управления ТСЖ «Восход» вышеуказанными многоквартирными домами.

Так же Комиссия считает довод заявителя о том, что проведение открытого конкурса умышленно затягивалось до учреждения 18.11.2014 года ООО «Сервисная компания «Восход» несостоятельным, т.к. во-первых, материалами дела подтверждается, что для формирования конкурсной документации МКУ «Городской жилищный фонд» было необходимо уточнить перечень домов, в отношении которых требуется проведение указанного конкурса, для чего были необходимы временные ресурсы, во-вторых, участие в конкурсе могли принять не только ООО «Сервисная компания «Восход», но и другие юридические лица.

Кроме того, Комиссия приходит к выводу о том, что МКУ «Городской жилищный фонд» не является лицом, на которое возложена непосредственная обязанность по выполнению требований ч. 4 ст. 161 Жилищного кодекса РФ. В уставе МКУ «Городской жилищный фонд», утвержденном распоряжением Администрации города Белгорода от 29.06.2011 № 2264 (п. 2.3) содержится указания на обязанность по организации и проведению МКУ «Городской жилищный фонд» вышеуказанных конкурсов, однако указания на то, что МКУ «Городской жилищный фонд» обязан осуществлять действия по мониторингу и выявлению домов, в отношении которых не выбран способ управления или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано, устав не содержит. Следовательно, настоящее дело в отношении МКУ «Городской жилищный фонд» подлежит прекращению.

Руководствуясь ст. 23, ч. 1 ст. 39, ч.ч. 1-4 ст. 41, ст.ст. 48-50 Закона о защите конкуренции, Комиссия Белгородского УФАС России

РЕШИЛА:

1. Признать факт нарушения Администрацией городского округа «Город Белгород» (Администрацией города Белгорода) ч.1 ст. 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившегося в непроведении в соответствии с требованием ч. 4 ст. 161 Жилищного Кодекса РФ открытых конкурсов по отбору управляющих организаций для управления

многоквартирными домами, расположенными по адресам: г. Белгород, пр-т Б. Хмельницкого, д. 130 «а», ул. Некрасова, д. 10, 12,13,14,15, ул. Садовая, д. 19, 21, 23, 23 «а», 25, 37, 39, 41, 49, 51, что привело к недопущению конкуренции.

2. Выдать Администрации городского округа «Город Белгород» (Администрации города Белгорода) предписание о совершении действий, направленных на обеспечение конкуренции, для чего в срок до 18 ноября 2015 года провести открытые конкурсы по отбору управляющих организаций для управления всеми многоквартирными домами, расположенными в г. Белгороде, 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.

3. Прекратить производство по делу в отношении МКУ «Городской жилищный фонд» в связи отсутствием нарушения антимонопольного законодательства в рассматриваемых комиссией действиях.

Председатель Комиссии

<...>

Члены Комиссии

<...>

<...>

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