УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ АНТИМОНОПОЛЬНОЙ СЛУЖБЫ

ПО ТЮМЕНСКОЙ ОБЛАСТИ

625048, г. Тюмень, ул. Холодильная, 58а тел. 50-31-55

**АКТ ПРОВЕРКИ № 32**

г. Тюмень 25 октября 2013г.

На основании приказа Тюменского УФАС России от 24.09.2013 № 470 проведено внеплановое документарное контрольное мероприятие в отношении администрации г.Тобольска(Тюменская область, г.Тобольск, ул.Аптекарская, 3), далее также - Администрация.

Приказ о проведении проверки, а также требование о предоставлении документовотправлены в адрес администрации г.Тобольска заказным письмом с уведомлением 26.09.2013, получены администрацией г.Тобольска 01.10.2013 (вх. №01-02/05-11840).

Лица, проводившие проверку: начальник отдела Москвичева Ольга Николаевна – руководитель инспекции, специалист-эксперт Кухарева Александра Валериевна.

В проведении проверки принимали участие: председатель комитета по ЖКХ администрации г.Тобольска Даренских Андрей Юрьевич, начальник отдела жилищной политики комитета по ЖКХ администрации г.Тобольска Киреева Ольга Владимировна, председатель комитета по управлению имуществом администрации г.Тобольска Девятнин Леонид Анатольевич.

Руководителем проверяемого лица в период проведения проверки являлся Мазур Владимир Владимирович.

Предметом проводимой проверки является соблюдение Администрацией требованийФедерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее также – Закон о защите конкуренции) при организации и проведению открытых конкурсов по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами.

Период, за который проведена проверка соблюдения антимонопольного законодательства: с 01.01.2011 по настоящее время.

Срок проведения проверки по приказу: с 30.09.2013 по 25.10.2013.

Продолжительность проверки: 20 рабочих дней.

Акт составлен Кухаревой А.В.

В соответствии с уведомлением о проведении проверки (письмо от 26.09.2013 №ОМ/6142) у проверяемого лица были затребованы сведения о способе управления многоквартирными домами, введенными в эксплуатацию в 2011-2013 гг., а также надлежащим образом заверенные копии документов, подтверждающих данные сведения, копии документов по проведению конкурсов по отбору управляющих компаний в обозначенный период (извещения, конкурсная документация, протоколы, заключенные договоры).

Основанием для проведения данной внеплановой проверки послужило поручение руководителя ФАС России от 07.08.2013 №ИА/30892/13 о проведении проверок органов местного самоуправления на выявление нарушений антимонопольного законодательства при организации последними открытых конкурсов по отбору управляющих компаний для управления многоквартирными домами, введенными в эксплуатацию в 2011-2013 гг.

В ходе проведения контрольного мероприятия установлено следующее.

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

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

Так, согласно ч. 13 ст. 161 ЖК РФ в редакции Федерального закона от 04.06.2011№123-ФЗ в течение десяти рабочих дней со дня выдачи в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома орган местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, проводит в соответствии с частью 4 настоящей статьи открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления данным домом.

 Федеральным законом от 05.04.2013 №38-ФЗ ст. 161 ЖК РФ (вступил в силу с 18.04.2013) внесены изменения в ч. 13 ст. 161 ЖК РФ в части изменения сроков проведения и организации открытого конкурса: 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. 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.

Таким образом, данной нормойЖК РФ установлена обязанность по проведению открытого конкурса по отбору управляющей организации органом местного самоуправления в домах, введенных в эксплуатацию с 04.06.2011в течение 10 дней, а с 19.04.2013 – 20 дней.

Часть 13 статьи 161 ЖК РФ,  как в предыдущей, так и в действующей редакции, содержала и содержит отсылку к части 4 указанной статьи, в соответствии с которой, орган местного самоуправления в порядке, установленном Правительством РФ, проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации.

В свою очередь, порядок проведения открытого конкурса, предусмотренного частью 13 статьи 161 ЖК РФ, установлен Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 № 75 «О порядке проведения органами местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» (далее – Правила).

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

Кроме того, в соответствии с п. 4 ч. 3 Правил, введенного в действие Постановлением Правительства РФ от 10.09.2013 N 796, конкурс проводится, если в установленном законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности порядке выдано разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

Непроведение органом местного самоуправления конкурса в порядке, предусмотренном жилищным законодательством РФ, может расцениваться как бездействие органа местного самоуправления, и в свою очередь, может привести к ограничению, устранению, недопущению конкуренции на соответствующих товарных рынках.

Согласно информации, представленной Администрацией г. Тобольска (письмо от 09.10.2013 №01-02/05/6280) в проверяемый период на территории г.Тобольска было введено в эксплуатацию 16 многоквартирных домов (далее также – МКД), из них:

Управляющая организация выбрана по результатам конкурса в следующих МКД:

- в 2011:

1) ул.Р.Люксембург, 6/1;

2) ул.Р.Люксембург, 6/2;

3) ул.Р.Люксембург, 6/3;

4) ул.Р.Люксембург, 6/4;

- в 2012:

5) 4 мкрн., 17;

6) 7 мкрн., 36а;

7) 7 мкрн., 45;

8) ул.Октябрьская, 50;

9) ул.Р.Люксембург, 4.

 Управляющая организация выбрана на общем собрании в следующих МКД:

- в 2011:

1) 36 мкрн., 21а;

2) 7 мкрн. 38;

3) 10 мкрн., 71а;

4) ул.4-я Северная, 10;

- в 2012:

5) ул. 4-я Северная, 8;

- в 2013:

6) 7 а мкрн., 21а;

7) 7 а мкрн., 23б.

1. В соответствии с представленными Администрацией сведениями, всего было проведено 5 конкурсов по выбору способа управления МКД, в которых указанные дома являлись предметом проведения, в том числе:

- Конкурс 8-11 (лот №1 – кирпичные жилые дома полного благоустройства по адресам: г.Тобольск, ул.Р. Люксембург, д. 6 корпуса 1,2,3,4);

- Конкурс 9-11 (лот № 1 – кирпичный жилой дом полного благоустройства по адресу: г.Тобольск, 10 мкрн., 71а);

- Конкурс 1-12 (лот №1 - кирпичный жилой дом полного благоустройства по адресу: г.Тобольск, ул.Р.Люксембург, 4, лот №2 – панельный жилой дом полного благоустройства по адресу: г.Тобольск, 7 мкрн., 45);

- Конкурс 2-12 (лот №1 – панельный жилой дом полного благоустройства по адресу: г.Тобольск, 7 мкрн., 36а);

- Конкурс 1-13 (лот №1 - кирпичный жилой дом полного благоустройства по адресу: г.Тобольск, ул. Октябрьская, 50, лот №2 - кирпичный жилой дом полного благоустройства по адресу: г.Тобольск, 4 мкрн., 17).

При анализе документации по проведению конкурсов для отбора управляющих организаций на соответствиест. 161 ЖК РФ, Правилам, каких-либо нарушений действующего законодательства выявлено следующее.

По результатам конкурсов 8-11, 9-11, 1-12, 2-12, договоры на управление МКД были заключены с единственными заявившимися участниками ООО «Интергаз-Сервис», ООО «Жилград», ООО «Интергаз-Сервис» (лот №1), ООО «Жилград» (лот №2), ООО «Управляющая компания «7 ключей» соответственно. На участие в конкурсе №1-13 было подано 2 заявки от ООО «Жилград», ООО «Гарант», победителем был признан ООО «Жилград», предложивший наибольшую стоимость дополнительных работ и услуг.

Извещения о проведении конкурсов 8-11, 9-11, 1-12, 2-12 публиковались на официальном сайте Администрации <http://www.admtobolsk.ru/>, что соответствует п. 32 Правил.

Далее, Постановлением Правительства РФ от 10.09.2012 N 909 в указанный пункт были внесены изменения в части установления обязанности организатора конкурса размещать извещение о проведении открытого конкурса 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) с 01.01.2013.

Таким образом, извещение о проведении открытого конкурса №1-13, конкурсная документация отрытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, утв. распоряжением администрации г.Тобольска от 30.01.2013 №137, должны быть размещены на официальном сайте РФ [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru).

Однако, в ходе анализа информации, имеющейся на официальном сайте, данные публикации отсутствуют.

Частью 2 ст. 17 Закона о защите конкуренции при проведении торгов, если организаторами или заказчиками торгов являются органы местного самоуправления запрещается не предусмотренное федеральными законами или иными нормативными правовыми актами ограничение доступа к участию в торгах.

Следовательно, вышеизложенное свидетельствует о нарушении организатором открытого конкурса ч.2 ст .17 Закона о защите конкуренции, выразившегося в неразмещении информации по проведению открытого конкурса №1-13 конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, что в свою очередь может привести к ограничению доступа к участию в данном конкурсе всех заинтересованных лиц.

Кроме того, следует отметить, что в ходе анализа конкурсной документации по проведению открытого конкурса №9-11, утв. распоряжением администрации г.Тобольска от 18.11.2011 №2720 было установлено, что МКД №71а, находящийся в 10 мкрн., г.Тобольска, являлся предметом лота №1 указанного конкурса, победителем признан ООО «Жилград».

Однако, ранее, 02.08.2011 протоколом №1 общего собрания собственников помещений МКД, расположенного по адресу: г.Тобольск, 10 мкрн., 71а, управляющей организацией по управлению МКД уже было выбрано ООО «Жилград».

Таким образом, сделать какие-либо выводы о корректности заполнения отчетной таблицы, о правомерности заключения договора на управление МКД, не представляется возможным, в виду отсутствия данного договора в представленных Администрацией сведениях.

2. При анализе документов по выбору управляющей организации путем проведения общего собрания собственников помещений установлено следующее.

По результатам проведения общего собрания жильцов в МКД, путем голосования большинства, были выбраны следующие управляющие организации:

1. 3б мкрн., 21а- ООО «Жилград» (протокол от 19.12.2011 №1);
2. 7 мкрн., 38 – ООО «Семь ключей» (протокол от 12.04.2011 №1);
3. 10 мкрн., 71а – ООО «Жилград» (протокол от 02.08.2011 №1);
4. ул. 4-я Северная, 10 – ООО «Гранд» (протокол от 01.09.2011 б/н);
5. ул. 4-я Северная, 8 – ООО «Гранд» (протокол от 28.12.12 б/н);
6. 7а мкрн., 21а – ООО «Нижний Посад» (протокол от 26.07.2013 №1);
7. 7а мкрн., 23б – ООО «Нижний Посад» (протокол от 26.07.2013 №2).

Вместе с тем, при анализе дополнительно представленной 23.10.2013 Администрацией информации (письмо №01-26/2536) о доле муниципальной собственности в МКД по указанным адресам было выявлено, что в домах №38, 7 мкрн., №23б, 7а мкрн., площадь муниципальных помещений составляет 1898,6 кв.м, 3526,1 кв.м при общей жилой пощади 2972,7 кв.м, 4170,6 кв.м соответственно, что составляет более 50%, а именно:

1. 7 мкрн., 38 – 63,87%;
2. 7а мкрн., 23б – 84,54%.

Согласно ст. 163 Жилищного кодекса РФ (далее – ЖК 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 ЖК РФ.

Частью 1 ст. 15 Закона о защите конкуренции установлен запрет на ограничивающие конкуренцию акты и действия (бездействие) органов местного самоуправления.

 Вышеизложенное свидетельствует о нарушении администрацией г.Тобольска ч.1 ст. 15 Закона о защите конкуренции, выразившегося в непроведении открытого конкурса по управлению многоквартирным домом, в котором доля муниципального образования в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме составляет более чем пятьдесят процентов.

3. При анализе имеющейся информации на соответствие ч. 13 ст. 161 ЖК РФ, выявлено, что данных о том, когда именно введены в эксплуатацию МКД в запрашиваемый период Администрацией не представлены.

Таким образом, исходя из имеющегося, можно сделать вывод о непроведении Администрацией открытого конкурса в МКД, введенных в эксплуатацию в 2012, 2013 гг. , т.е. в тех домах, где способ управления МКД выбран путем общего собрания собственников помещений.

Непроведение конкурса в случае, когда федеральное законодательство предусматривает обязанность Администрации его провести – не допускает конкуренцию и также нарушает запрет, установленный частью 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции, запрещающей бездействие органа местного самоуправления, которое приводит или может привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, за исключением предусмотренных федеральными законами случаев.

Бездействие Администрации, а именно непроведение открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления МКД, введенных в эксплуатацию в 2012, 2013г., расположенным по адресам: г.Тобольск,  ул. 4-я Северная, 8, 7а мкрн., 21а, 23б, в случае, когда обязанность его проведения предусмотрена законом, не допустило конкуренцию среди неограниченного круга хозяйствующих субъектов за право участвовать в торгах по отбору управляющей организации и создало ООО «Гранд», ООО «Нижний посад» преимущество в ведении хозяйственной деятельности.

Таким образом, в результате проведения внепланового контрольного мероприятия в отношенииадминистрации г.Тобольскав действиях последней установлены признаки нарушения ст. 15,17 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции».

Прилагаемые документы (копии):

- приказ Тюменского УФАС России о проведении проверки от24.09.2013 № 470;

- письмоТюменского УФАС Россиио проведении проверки от 26.09.2013 №ОМ/6142;

- требование Тюменского УФАС России о предоставлении инофрмции от 22.10.2013 №ОМ/6798;

- поручение ФАС России от 07.08.2013 №ИА/30892/13;

- письмо Администрации г.Тобольска от 09.10.2013 №01-02/05/6280 о предоставлении информации;

- документы к письму Администрации г.Тобольска от 09.10.2013 №01-02/05/6280 о предоставлении информации (протоколы, конкурсные документации, извещения, договоры на управление МКД);

- письмо комитета по управлению имуществом Администрации г.Тобольска от 23.10.2013 №01-26/2536 о предоставлении сведений.

Подписи лиц, проводивших проверку

А.В. Кухарева

С актом проверки ознакомлен, копию акта получил:

Глава администрации г. Тобольска \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_В.В. Мазур

«\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2013 г.

Отметка об отказе руководителя проверяемого лица (его уполномоченного представителя, иного должностного лица) подписать акт\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Руководитель инспекции О.Н. Москвичева