РЕШЕНИЕ

по делу № 387-04-2143-А/12

г. Санкт-Петербург

Дата оглашения резолютивной части решения 30 августа 2012 года.

Дата изготовления решения в полном объеме 07 сентября 2012 года.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ленинградской области (далее – Комиссия) рассмотрев дело № 387-04-2143-А/12 по признакам нарушения Администрацией муниципального образования «Муринское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области (далее – Администрация) части 1 статьи 15 и части 2 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

УСТАНОВИЛА:

1. Основанием для возбуждения дела послужило поступившее в Управление Федеральной антимонопольной службы по Ленинградской области (далее – Ленинградское УФАС России) заявление Общества с ограниченной ответственностью «Универсальный страж» (далее Заявитель) на действия Администрации Муниципального образования «Муринское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области (далее – Администрация, Организатор торгов) при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами Муниципального образования «Муринское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области (изв. № 0145300025812000015, далее конкурс). В своей жалобе Заявитель сообщил, что 18.05.2012 перед вскрытием конвертов при подаче заявок на участие в конкурсе по всем пяти лотам, Организатор торгов отказал в принятии заявок на участие по лотам №2-5 (управление многоквартирными домами по адресам: Ленинградская обл., Всеволожский р-он, пос. Мурино, пл. Привокзальная, д. 5А, корп. 1,2,3,4) со ссылкой на то, что собственники жилых помещений в этих многоквартирных домах самостоятельно выбрали способ управления и управляющую компанию, поэтому 17.05.2012 главой Администрации было вынесено Постановление об отмене конкурса по лотам № 2-5. Также 18.05.2012 перед вскрытием конвертов, представитель Администрации вернул заявки на участие по лотам № 2-5 компаниям ООО «Охта-Сервис», ООО «УК «Уютный Дом», ООО «ХК «Жилищный сервис», а представитель ООО «Комфорт-Сервис» отсутствовал, поэтому заявки этой компании Конкурсная комиссия вернуть не смогла. Позже Администрацией был размещен протокол вскрытия конвертов, в котором указано, что конкурс по

лотам № 2-5 признан несостоявшимся в связи с непоступлением заявок на участие. По мнению заявителя Администрацией был необоснованно отмен конкурс и нарушена процедура отказа от проведения конкурса, тем самым Администрация грубо нарушила право Заявителя на участие в конкурсе.

2. Отделом антимонопольного контроля органов власти в адрес Администрации, заинтересованных лиц и лиц, обладающих сведениями были направлены запросы на предоставление информации. Все документы согласно запросам всеми лицами, участвующими в деле были представлены в надлежащем виде. Из документов, предоставленных по запросу Ленинградского УФАС России и материалов дела Комиссия установила следующее.

30.03.2012 Администрацией на официальном сайте для размещения информации о размещении заказов для муниципальных нужд или для нужд субъектов Российской Федерации: http://zakupki.gov.ru (далее – сайт заказов) было размещено Извещение № 0145300025812000015 о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления пятью многоквартирными домами Муниципального образования «Муринское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области. Каждый из домов являлся отдельным лотом конкурса:

Лот № 1 – Ленинградская обл, Всеволожский р-он, пос. Мурино, ул. Шоссе в Лаврики, д. 34, корп. 1;

Лот № 2 Ленинградская обл, Всеволожский р-он, пос. Мурино, пл. Привокзальная, д. 5А, корп. 1;

Лот № 3 Ленинградская обл, Всеволожский р-он, пос. Мурино, пл. Привокзальная, д. 5А, корп. 2;

Лот № 4 Ленинградская обл, Всеволожский р-он, пос. Мурино, пл. Привокзальная, д. 5А, корп. 3;

Лот № 5 Ленинградская обл, Всеволожский р-он, пос. Мурино, пл. Привокзальная, д. 5А, корп. 4.

26.04.2012 в адрес Администрации поступило заявление от ООО «Аспект» (далее Застройщик) и 16.05.2012 поступило заявление от ООО «Управляющая компания Сервис +» (далее – Управляющая компания), из которых следовало, что собственники жилых помещений в домах по адресам: Ленинградская обл, Всеволожский р-он, пос. Мурино, пл. Привокзальная, д. 5А, корп. 1,2,3,4 провели собрания в форме заочного голосования, выбрали управляющую компанию – ООО «Управляющая компания Сервис +» (далее – Управляющая компания) и заключили с ней договоры управления, то есть реализовали свой выбор. К письмам прилагались протоколы очных, заочных собраний собственников и договоры управления, заключенные между собственниками жилых помещений и Управляющей компанией. На основании представленных документов Администрация издала Постановление от 17.05.2012 № 158 об отказе от проведения конкурса и 18.05.2012 произвела действия направленные на непроведение конкурса по лотам № 2-5.

Так, 18.05.2012 до вскрытия конвертов, которое было назначено на 15:00 Заявитель

попытался подать заявки на участие в конкурсе по всем пяти лотам, но Конкурсной комиссией было отказано в принятии заявок по лотам № 2-5. Представителем Конкурсной комиссии было объявлено участникам конкурса о том, что лоты № 2-5 сняты с конкурса, потому что собственники жилых помещений в этих многоквартирных домах самостоятельно выбрали способ управления данными домами и об отказе от проведения конкурса издано Постановление Администрации от 17.05.2012 № 158. После чего Конкурсной комиссией были возвращены заявки на участие по лотам № 2-5 следующим компаниям: ООО «Управляющая компания «Охта-Сервис», ООО «Управляющая компания «Уютный дом», ООО «Холдинговая компания «Жилищный сервис». Компаниям ООО «Комфорт-Сервис» и ООО «УК «Петро-риэлт» заявки по лотам № 2-5 не были возвращены, поскольку в день вскрытия конвертов представители этих компании не присутствовали. В тоже время заявки этих участников Конкурсной комиссией были вскрыты.

22.05.2012 Администрацией был опубликован протокол № 0145300025812000015-1, в котором указано, что по лотам № 2-5 заявок не представлено и конкурс в отношении этих лотов признан несостоявшимся (несмотря на то, что были вскрыты заявки по лотам № 2-5 от ООО «Комфорт-Сервис» и ООО «УК «Петро-риэлт»). Администрация пояснила, что разместила протокол о несостоявшихся торгах в связи с отсутствием технической возможности разместить на сайте заказов извещение об отказе от проведения конкурса. На официальном сайте Муниципального образования «Муринское сельское поселение» (http://www.mur-admin.ru) Извещение об отказе от проведения конкурса по лотам №2-5 так же отсутствует. В свою очередь ООО «УК «Охта-Сервис» сообщило, что подавало заявки по лотам № 2-5, но после объявления об отказе от проведения конкурса заявки ему были возвращены. ООО «Комфорт-Сервис» сообщило, что подавало заявки по лотам № 2-5, они были приняты Организатором торгов и зафиксированы в Журнале заявок от 02.05.2012.

Управляющая компания в ходе рассмотрения дела представила возражения. По мнению Управляющей компании Администрацией не было нарушено антимонопольное законодательство, а доводы Заявителя безосновательны, поскольку Администрация обоснованно отменила конкурс, на основании представленных бюллетеней, протоколов и договоров управления, которые подтверждают выбор управляющей компании собственниками домов по адресам: Ленинградская обл., Всеволожский р-он, пос. Мурино, пл. Привокзальная, д. 5А, корп. 1,2,3,4.

3. Выслушав доводы сторон, оценив обстоятельства дела, а так же исследовав доказательства, представленные сторонами по делу, Комиссия полагает следующее.

Порядок организации и проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом установлен Жилищным Кодексом Российской Федерации (далее – ЖК РФ) и правилами, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» (далее – Постановление Правительства № 75).

В случае объявления открытого конкурса по отбору управляющей организации либо отказа от проведения конкурса для этого должны быть надлежащие основания.

Согласно пункту 39 Постановления Правительства № 75 в случае если до дня проведения конкурса собственники помещений в многоквартирном доме выбрали способ управления многоквартирным домом и реализовали решение о выборе способа управления этим домом, конкурс не проводится.

Согласно подпункту 2 пункта 3 Постановления Правительства № 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.

Согласно части 1 статьи 161 ЖК РФ при выборе управляющей организации общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме с каждым собственником помещения в таком доме заключается договор управления на условиях, указанных в решении данного общего собрания. При этом собственники помещений в данном доме, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме, выступают в качестве одной стороны заключаемого договора.

Следовательно, при поступлении документов о выборе собственниками жилых помещений управляющей компании и заключении с ней договоров управления Администрация была вправе принять решение об отказе от проведения конкурса только в случае, если имеются протоколы и договоры управления и они соответствуют действующему законодательству.

Согласно части 1 статьи 16 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» право собственности участника долевого строительства на объект долевого строительства подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее – Закон о государственной регистрации).

Согласно части 1 статьи 23 Закона о государственной регистрации государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним в многоквартирных домах проводится в соответствии с Законом о государственной регистрации и ЖК РФ.

Согласно статье 18 ЖК РФ право собственности и иные вещные права на жилые помещения подлежат государственной регистрации в случаях, предусмотренных Гражданским кодексом Российской Федерации (далее – ГК РФ), Законом о государственной регистрации и ЖК РФ.

Таким образом, собственником жилья (то есть надлежащей стороной договора) является физическое или юридическое лицо, имеющее документ, удостоверяющий право собственности на жилое помещение, зарегистрированное в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество

и сделок с ним. Представленные Управляющей компанией в адрес Администрации Договоры управления вышеуказанными домами были заключены с физическими лицами на основании договоров долевого участия. Договор долевого участия не является документом, подтверждающим право собственности на жилое помещение, а значит Договоры управления подписаны ненадлежащей стороной. Договор, подписанный ненадлежащей стороной, заключен с нарушением требований федерального законодательства, является ничтожным и не порождает правовых последствий. Ничтожная сделка не нуждается в признании таковой судом на основании статьи 166 ГК РФ. Договоры управления в отношении домов по адресам: Ленинградская обл., пос. Мурино, пл. Привокзальная, д. 5А, корп. 1,2,3,4 были заключены физическими лицами, не являвшимися собственниками соответствующих жилых помещений, а лишь имевшими договоры участия в долевом строительстве, что не дает прав собственности на жилое помещение. Согласно Выпискам из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним практически у всех физических лиц, заключивших с Управляющей компанией Договоры управления на момент заключения этих договоров право собственности на жилые помещения не было зарегистрировано в соответствие с действующим законодательством. Кроме того часть вышеуказанных договоров вообще была заключена до даты проведения общих собраний по выбору управляющей компании, а в ряде договоров отсутствует дата договора или подпись одной из сторон.

Таким образом, документы, представленные Управляющей компании в качестве Договоров управления с собственниками жилых помещений, имеют выраженные признаки ничтожности, из чего следует вывод, что выбор Управляющей компании не был реализован и оснований для отказа от проведения конкурса не имеется. Следовательно, Постановление от 17.05.2012 № 158 издано Администрацией необоснованно, а непринятие заявок, возврат заявок и опубликование протокола об их непоступлении незаконно ограничивают право доступа к участию в торгах хозяйствующих субъектов, подавших заявки на участие в этих торгах, а так же хозяйствующих субъектов, которым было отказано в принятии заявок. Эти действия Администрации содержат признаки нарушения части 2 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции).

Согласно пункту 39 Постановления Правительства № 75 если организатор конкурса отказался от проведения конкурса, то организатор конкурса или по его поручению специализированная организация в течение 5 рабочих дней с даты принятия такого решения обязаны опубликовать в официальном печатном издании извещение об отказе от проведения конкурса и в течение 2 рабочих дней разместить такое извещение на официальном сайте. В течение 2 рабочих дней с даты принятия указанного решения организатор конкурса или по его поручению специализированная организация обязаны направить или вручить под расписку всем претендентам, участникам конкурса уведомление об отказе от проведения конкурса в письменной форме, а также в форме электронных сообщений (в случае если организатору конкурса известны адреса электронной почты претендентов, участников конкурса).

Администрацией в установленные Постановлением Правительства № 75 не было опубликовано извещение об отказе от проведения конкурса ни на сайте заказов,

ни на официальном сайте Муниципального образования «Муринское сельское поселение». Также Администрация ввела в заблуждение участников и потенциальных участников конкурса, разместив на сайте заказов и на своем сайте протоколы, которые не соответствуют действительности, а именно протоколы о несостоявшихся торгах в связи с непоступлением заявок на участие. Извещения всем участникам в порядке, установленном действующим законодательством не были направлены. Тем самым Администрацией была полностью нарушена процедура отказа от проведения конкурса.

Администрацией так же было совершено иное нарушение антимонопольного законодательства.

Согласно части 13 статьи 161 ЖК РФ 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 статьи 161 ЖК РФ открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления данным домом. Данная норма действует с 25 июня 2011 года.

Разрешение на ввод в эксплуатацию домов, расположенных по адресам: Ленинградская обл., Всеволожский р-он, пос. Мурино, пл. Привокзальная, д. 5А, корп. 3,4 было выдано Администрацией в декабре 2011 года. Соответствующий конкурс не был объявлен Администрацией в отношении вышеуказанных домов в течение более 4 месяцев, а объявленный затем необоснованно отменен. Администрация в ходе заседания Комиссии не смогла пояснить по какой причине не объявила конкурс в десятидневный срок после ввода в эксплуатацию вышеуказанных домов. В свою очередь Застройщик сообщил, что направлял в адрес Администрации письмо с просьбой отложить проведение конкурса, поскольку заключил с Управляющей компанией договор на управление многоквартирными домами по адресам: Ленинградская обл., Всеволожский р-он, пос. Мурино, пл. Привокзальная, д. 5А, корп. 1,2,3,4 и желает, чтобы и впредь эта компания занималась управлением вышеуказанными домами.

Непроведение конкурса в случае, когда федеральное законодательство предусматривает обязанность Администрации его провести – ограничивает конкуренцию и является нарушением части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

На основании изложенного, 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 бездействии Администрации муниципального образования «Муринское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области нарушение части 1 статьи 15 Федерального закона от

26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

2. Признать в действиях Администрации муниципального образования «Муринское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области нарушение части 2 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

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

4. 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.

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.

ПРЕДПИСАНИЕ

по делу № 387-04-2143-А/12

07 сентября 2012 года г. Санкт-Петербург

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ленинградской области по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства, руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частью 4 статьи 41, статьей 50 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», на основании своего решения Р/04/395 от 07.09.2012 по делу № 387-04-2143-А/12 по признакам нарушения Администрацией муниципального образования «Муринское сельское поселение» Всеволожского муниципального

района Ленинградской области (188662, Ленинградская обл., Всеволожский р-он, пос. Мурино, ул. Оборонная, д. 32-А) части 1 статьи 15 и части 2 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

Администрацией муниципального образования «Муринское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области в срок до 15 октября 2012 года:

1. Прекратить нарушение части 1 статьи 15 и части 2 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившееся в непроведении конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, а именно:

- отменить Постановление от 17.05.2012 № 158 об отказе проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами муниципального образования «Муринское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области в отношении лотов № 2,3,4,5;

- объявить и провести в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами по адресам: Ленинградская обл., Всеволожский р-он, пос. Мурино, пл. Привокзальная, д. 5А, корп. 1,2,3,4.

О выполнении настоящего Предписания сообщить в антимонопольный орган не позднее пяти дней со дня его выполнения.

Предписание может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его выдачи.

Примечание. За невыполнение в установленный срок законного предписания антимонопольного органа статьей 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.

Привлечение к ответственности, предусмотренной законодательством Российской Федерации, не освобождает от обязанности исполнить предписание антимонопольного органа.

- reshenie_murinskoe_selskoe_poselenie.doc
- predpisanie_murinskoe_selskoe_poselenie.doc