

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области поступила жалоба муниципального унитарного предприятия жилищно-коммунального хозяйства г. Барабинска (далее – МУП ЖКХ г. Барабинска, вх. № 11223-ЭП/23 от 21.06.2023 г.) на действия организатора торгов Администрации г. Барабинска Барабинского района Новосибирской области при проведении конкурса в электронной форме, по отбору управляющей компании для управления многоквартирными домами (номер извещения на сайте <https://torgi.gov.ru/22000048620000000013> от 15.05.2023 г., Лоты: № 16 – по адресу: Новосибирская область, Барабинский район, г. Барабинск, ул. Кирова, д. 1, 3а, 24; № 18 – по адресу: Новосибирская область, Барабинский район, г. Барабинск, м-н «Усадебный», д. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 11, 12, 13, 14; № 19 – по адресу: Новосибирская область, Барабинский район, г. Барабинск, пер. Новопокровский, д. 27; № 26 – по адресу: Новосибирская область, Барабинский район, г. Барабинск, ул. Карла Маркса, д. 32, 108, 120, 124; № 28 – по адресу: Новосибирская область, Барабинский район, г. Барабинск, квартал «Г», д. 21, 22, 23, 24, 32).

Заявитель сообщает следующее.

16 мая 2023 года по 15 июня 2023 года Администрация города Барабинска Барабинского района Новосибирская область объявила открытый электронный конкурс по отбору управляющей организации по обслуживанию многоквартирного дома, на право заключения договора управления многоквартирными домами

Лот № 1 - г. Барабинск, ул. Аэропорт, д. 2, 5, 6;

Лот № 2 - г. Барабинск, ул. Маслова, д. 23, 27;

Лот № 3 - г. Барабинск, ул. Папшева, д. 94, 98;

Лот № 4 - г. Барабинск, ул. Стрельникова, д. 2, 4, 5, 6, 10, 11, 12, 14, 16;

Лот № 5 - г. Барабинск, пер. Водопроводный, д. 10, 12, 20, 22, пер. Вокзальный, д. 9;

Лот № 6- г. Барабинск, ул. Октябрьская, д. 19, 23, 40, 78, 80;

Лот № 7- г. Барабинск, ул. Советская, д. 4, 116, 118, 118А, 120, 124, 138;

Лот № 8 - г. Барабинск, ул. Песчаная, д. 9, 13;

Лот № 9 - г. Барабинск, ул. Юбилейная, д. 2, ул. Комарова, д. 25;

Лот № 10 - г. Барабинск, ул. Ленина, д. 123, 125, 126, 127, 132, 133, 134, 137, 139, 141, 145, 147, 149, 220, 222, 259, 265, 273, 283;

Лот № 11 - г. Барабинск, ул. И. Воронкова, д. 1, 2, 5, 6, 7, 14, 16, 16/1;

Лот № 12 - г. Барабинск, ул. Краскома, д. 76, 85, 97, 110;

Лот № 13 - г. Барабинск, ул. Зеленая, д. 46, 48;

Лот № 14 - г. Барабинск, ул. Островского, д. 3А, 50;

Лот № 15 - г. Барабинск, ул. Ульяновская, д. 16, 72;

Лот № 16 - г. Барабинск, ул. Кирова, д. 1, За, 24;

Лот № 17 - г. Барабинск, ул. Р. Люксембург, д. 4;

Лот № 18 - г. Барабинск, м-н «Усадебный», д. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 11, 12, 13, 14;

Лот № 19 - г. Барабинск, пер. Новопокровский, д. 26;

Лот № 20 - г. Барабинск, ул. Путевая, д. 115;

Лот № 21 - г. Барабинск, ул. Суворова, д. 4;

Лот № 22 - г. Барабинск, пер. Л. Толстого, д. 1А;

Лот № 23 - г. Барабинск, ул. Перевозникова, д. 3, 6, 7;

Лот № 24 - г. Барабинск, ул. Гутова, д. 19;

Лот № 25 - г. Барабинск, ул. Малая, д. За;

Лот № 26- г. Барабинск, ул. К.Маркса, д. 32, 108, 120, 124;

Лот № 27- г. Барабинск, ул. Пушкина, д. 12, 13;

Лот № 28- г. Барабинск, Кв-л Г, д. 21, 22, 23, 24, 32;

Лот № 29- г. Барабинск, Кв-л Д, д. 1, 2;

Лот № 30- г. Барабинск, ул. Халтурина, д. 31а;

Лот № 31- г. Барабинск, ул. Фрунзе, д. 2а, 4, 4б;

Лот № 32- г. Барабинск, ул. Ларионова, д. 60;

Лот № 33- г. Барабинск, ПМС 178(ОПМС-19) 1

Номер извещения на сайте <https://torgi.gov.ru/new/public/22000048620000000013/> от 15 мая 2023 года.

Администрация города Барабинска Барабинского района Новосибирской области включила в данный конкурс многоквартирные дома, собственники которых воспользовались правом выбора управляющей организации в соответствии ст. 161 ЖК РФ до проведения открытого электронного конкурса.

Согласно Протокола № 1 общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Барабинск, микрорайон Усадебный дом 1 в форме заочного голосования от 28 апреля 2011 года, выбрали в качестве управляющей организации МУП УК ЖКХ г. Барабинска в свою очередь 2013 году МУП УК ЖКХ прекратило деятельность в качестве юридического лица путем реорганизации в форме присоединения к МУП ЖКХ города Барабинска, с переходом всех прав и обязанностей присоединенного предприятия в соответствии с передаточными актами, о чем в Единый государственный реестр юридически лиц 29.10.2013 внесена запись ГРН 2135485022176.

Согласно Протокола № 1 общего собрания собственников помещений в

многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Барабинск, микрорайон Усадебный дом 2 в форме заочного голосования от 11 апреля 2011 года, выбрали в качестве управляющей организации МУП УК ЖКХ г. Барабинска в свою очередь 2013 году МУП УК ЖКХ прекратило деятельность в качестве юридического лица путем реорганизации в форме присоединения к МУП ЖКХ города Барабинска, с переходом всех прав и обязанностей присоединенного предприятия в соответствии с передаточными актами, о чем в Единый государственный реестр юридически лиц

29.10.2013 внесена запись ГРН 2135485022176.

Согласно Протокола № 1 общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Барабинск, микрорайон Усадебный дом 6 в форме заочного голосования от 19 апреля 2011 года, выбрали в качестве управляющей организации МУП УК ЖКХ г. Барабинска в свою очередь 2013 году МУП УК ЖКХ прекратило деятельность в качестве юридического лица путем реорганизации в форме присоединения к МУП ЖКХ города Барабинска, с переходом всех прав и обязанностей присоединенного предприятия в соответствии с передаточными актами, о чем в Единый государственный реестр юридически лиц

29.10.2013 внесена запись ГРН 2135485022176.

Согласно Протокола № 1 общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Барабинск, микрорайон Усадебный дом 7 в форме заочного голосования от 08 апреля 2011 года, выбрали в качестве управляющей организации МУП УК ЖКХ г. Барабинска в свою очередь 2013 году МУП УК ЖКХ прекратило деятельность в качестве юридического лица путем реорганизации в форме присоединения к МУП ЖКХ города Барабинска, с переходом всех прав и обязанностей присоединенного предприятия в соответствии с передаточными актами, о чем в Единый государственный реестр юридически лиц

29.10.2013 внесена запись ГРН 2135485022176

Согласно Протокола № 1 общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Барабинск, ул. Карла Маркса дом 124 в форме заочного голосования от 27 января 2014 года, выбрали в качестве управляющей организации МУП ЖКХ г. Барабинска.

Согласно Протокола № 1 общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Барабинск, пер. Новопокровский дом 26 в форме заочного голосования от 18 октября 2013 года, выбрали в качестве управляющей организации МУП ЖКХ г. Барабинска.

Согласно Протокола № 1 общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Барабинск, квартал «Г» дом 32 в форме заочного голосования. от 18 марта 2014 года, выбрали в качестве управляющей организации МУП ЖКХ г. Барабинска.

Согласно Протокола № 1 общего собрания собственников помещений многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Барабинск, ул. Кирова дом 1

в форме заочного голосования от 20 декабря 2013 года, выбрали в качестве управляющей организации МУП ЖКХ г. Барабинска.

Данные протокола не оспаривались в судебном порядке, многоквартирные дома внесены в реестр лицензий от 09 июля 2015 г. № 054-000237 на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами-лицензиата МУП ЖКХ города Барабинска.

Согласно ст. 161 ЖК РФ орган местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации, если в течение года до дня проведения указанного конкурса собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано.

Открытый конкурс проводится также в случае, если до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам открытого конкурса, не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано.

Правила проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом утверждены Постановлением Правительства Российской Федерации от 06 февраля 2006 года № 75 (далее - Правила).

При этом реализация выбранного способа управления заключается в том, что собственники и управляющая организация должны подписать договор управления многоквартирным домом, а также органом, осуществляющим жилищный надзор должно быть принято решение о внесении изменений в реестр лицензий управляющей организации в соответствии с п. 7 ст. 162 ЖК РФ.

Согласно п. 39 Правил в случае, если до дня проведения конкурса собственники помещений в многоквартирном доме, выбрали способ управления многоквартирным домом или реализовали решение о выборе способа управления этим домом, конкурс не проводится. В данном случае собственники многоквартирных домов реализовали решение о выборе способа управления г. Барабинск, микрорайон Усадебный дом 1, 2, 6, 7; г. Барабинск, ул. Карла Маркса дом 124; г. Барабинск, пер. Новопокровский дом 26; г. Барабинск, квартал «Г» дом 32; г. Барабинск, ул. Кирова дом 1. Нормы действующего жилищного законодательства закрепляют приоритет волеизъявления собственника при решении вопроса о выборе способа управления.

Обязанность органов местного самоуправления по отбору управляющей организации возникает в случае, когда собственники не имеют намерений самостоятельно определять порядок управления многоквартирным домом. Проведение спорного конкурса и определение иной управляющей организации, влечет фактическую отмену решения правообладателей помещений, реализовавших свое право на определение способа управления, предоставленного им нормами жилищного законодательства.

В связи с чем своими действиями по проведению открытого конкурса администрация города Барабинска Барабинского района Новосибирской

области создала реальную угрозу ущемления прав и законных интересов правообладателей помещений многоквартирных домов и выбранной ими управляющей организации.

Кроме того, подпунктом «а» пункта 40 Правил предусмотрено, что не позднее за 25 дней до даты начала процедуры вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе, организатор конкурса обязан уведомить о дате проведения конкурса всех собственников помещений в многоквартирном доме путем размещения сообщения в удобных для ознакомления собственниками помещений в многоквартирном доме, досках объявлений, размещенных во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, а также размещения сообщения о проведении конкурса на официальном сайте, администрацией города Барабинска Барабинского района Новосибирской области, данная обязанность исполнена не была.

Фактически собственники помещений в многоквартирном доме реализовали свое решение о выборе управляющей организации при составлении протокола общего собрания собственников недвижимости, но конкретные действия по его реализации. При таких обстоятельствах, действиями администрации города Барабинска Барабинского района Новосибирской области были нарушены права собственников на определение способа управления домом, в том числе прав управляющей организации.

Так же обращаем внимания, что в соответствии с п. 3 Правил конкурс проводится, если:

1) собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления этим домом, в том числе в следующих случаях: собственниками помещений в многоквартирном доме общее собрание по вопросу выбора способа управления многоквартирным домом не проводилось или решение о выборе способа управления многоквартирным домом не было принято; по истечении 2 месяцев после вступления в законную силу решения суда о признании несостоявшимся общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросу выбора способа управления многоквартирным домом повторное общее собрание не проводилось или решение о выборе способа управления многоквартирным домом не было принято;

2) принятое собственниками помещений в многоквартирном доме решение о выборе способа управления домом не реализовано, в том числе в следующих случаях: большинство собственников помещений в многоквартирном доме не заключили договоры, предусмотренные статьей 164 ЖК РФ; собственники помещений в многоквартирном доме не направили в уполномоченный федеральный орган исполнительной власти документы, необходимые для государственной регистрации товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива; не заключены договоры управления многоквартирным домом, предусмотренные статьей 162 ЖК РФ;

3) до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам конкурса, не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было

реализовано;

4) в установленном законодательством РФ о градостроительной деятельности порядке выдано разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

В соответствии с п. 5 Правил, нарушение процедуры организации или проведения конкурса, предусмотренной настоящими Правилами, является основанием для признания недействительными результатов конкурса и договоров управления многоквартирным домом, заключенных по результатам такого конкурса.

Согласно ст. 166 ГК РФ требование о признании оспоримой сделки недействительной может быть предъявлено стороной сделки или иным лицом, указанным в законе. Оспоримая сделка может быть признана недействительной, если она нарушает права или охраняемые законом интересы лица, оспаривающего сделку, в том числе повлекла неблагоприятные для него последствия.

Торги могут быть признаны недействительными в случае, если: кто-либо необоснованно был отстранен от участия в торгах; на торгах неосновательно была не принята высшая предложенная цена; продажа была произведена ранее указанного в извещении срока; были допущены иные существенные нарушения порядка проведения торгов, повлекшие неправильное определение цены продажи; были допущены, иные нарушения правил, установленных законом.

Таким образом действия администрации города Барабинска Барабинского района Новосибирской области нарушают требования Правил проведения органами местного самоуправления открытого электронного конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 06 февраля 2006 года № 75.

На основании вышеизложенного, МУП ЖКХ города Барабинска просит: признать действия Администрации г. Барабинска Барабинского района нарушающими требования Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации, для управления многоквартирными домами, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 06 февраля 2006 года № 75; признать открытый конкурс по отбору управляющей организации для многоквартирных домов номер извещения на сайте <https://torgi.gov.ru/new/public/22000048620000000013/> от 15 мая 2023 года незаконным.

Информация о поступлении указанной жалобы размещена на официальном сайте Управления Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области: www.novosibirsk.fas.gov.ru.

В соответствии с частью 15 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» организатор торгов, оператор электронной площадки, конкурсная или аукционная комиссия, действия (бездействие) которых обжалуются, обязаны представить на рассмотрение жалобы по существу документацию о торгах, изменения, внесенные в конкурсную документацию, документацию об аукционе, заявки на участие в конкурсе, заявки на участие в аукционе, протоколы вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе,

протоколы рассмотрения заявок на участие в конкурсе, протоколы рассмотрения заявок на участие в аукционе, протоколы оценки и сопоставления заявок на участие в конкурсе, протоколы аукциона, аудио-, видеозаписи и иные документы и сведения, составленные в ходе организации и проведения торгов.

На основании вышеизложенного, Администрации г. Барабинска Барабинского района Новосибирской области надлежит представить в Новосибирское УФАС России в срок до **29.06.2023** года документы и сведения, указанные в части 15 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Со дня направления уведомления, торги приостанавливаются до рассмотрения жалобы на действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии по существу.

В случае принятия жалобы к рассмотрению организатор торгов, которому направлено уведомление о поступлении жалобы и о приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу, не вправе заключать договор до принятия антимонопольным органом решения по жалобе. Договор, заключенный с нарушением установленного требования, является ничтожным.

Рассмотрение жалобы по существу комиссией Управления Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области состоится **30.06.2023 года в 11-00 часов**, по адресу: г. Новосибирск, ул. Кирова, д. 3, этаж 10, каб. 1004.

Организатор торгов, оператор электронной площадки, конкурсная или аукционная комиссия, заявитель, а также лица, подавшие заявки на участие в торгах, вправе направить в антимонопольный орган возражение на жалобу или дополнение к ней. Возражение на жалобу направляется в антимонопольный орган не позднее, чем за два рабочих дня до дня рассмотрения жалобы.

Уведомляем Вас о возможности участия в рассмотрении жалобы путём использования систем видеоконференцсвязи (далее - ВКС) с использованием системы TrueConf.

Для участия в рассмотрении жалобы Новосибирским УФАС России посредством ВКС следует пройти по ссылке: <...> и ожидать сеанса связи. Наличие включенных видеорекамеры и микрофона обязательно.

О возможности обеспечения связи сообщить заранее (не позднее, чем за два рабочих дня) по электронной почте fo54@fas.gov.ru.

Обращаем внимание, что участие в рассмотрении жалобы в дистанционном формате возможно исключительно при заблаговременном (за 24 часа до планируемого заседания) направлении на электронную почту fo54@fas.gov.ru документов, подтверждающих полномочия лица, представляющего интересы участника по делу, его контактных данных (номер телефона, электронный почтовый адрес), а также при предъявлении во время подключения к видеоконференцсвязи документов, удостоверяющих личность.

В случае неявки лица, участвующего в рассмотрении жалобы или его законного представителя, жалоба может быть рассмотрена в отсутствие указанного лица.

При этом представители лица вправе участвовать при рассмотрении жалобы лично. Рассмотрение состоится по адресу: г. Новосибирск, ул. Кирова, д. 3, этаж 10, каб. 1004, регистрация в кабинете 1016, этаж 10.

Заместитель руководителя - начальник отдела

<...>