

РЕШЕНИЕ

№ 054/01/18.1-1323/2023

11 июля 2023 года

г. Новосибирск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области (далее - Новосибирское УФАС России) по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров в составе:

..... жалобу 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. 26; № 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),

в присутствии <...>

в отсутствие представителя Администрации г. Барабинска Барабинского района Новосибирской области, надлежащим образом уведомленной о дате, времени и месте рассмотрения жалобы по существу,

УСТАНОВИЛА:

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. 26; № 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, 3а, 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, Перевозникова 3, 6, 7;

Лот № 24 – г. Барабинск, Гугова 19;

Лот № 25 – г. Барабинск, Малая За;

Лот № 26 – г. Барабинск, К.Маркса 32, 108, 120, 124;

Лот № 27 – г. Барабинск, Пушкина 12, 13;

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

Лот № 29 – г. Барабинск, Кв-л Д 1, 2;

Лот № 30 – г. Барабинск, Халтурина 31а;

Лот № 31 – г. Барабинск, Фрунзе 2а, 4, 4б;

Лот № 32 – г. Барабинск, Ларионова 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.

Также, 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,

указным 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, по мнению Заявителя, 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.

Администрация г. Барабинска Барабинского района Новосибирской области предоставила следующие возражения на доводы жалобы.

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, 3а, 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, Перевозникова 3, 6, 7;

Лот № 24 – г. Барабинск, Гугова 19;

Лот № 25 – г. Барабинск, Малая 3а;

Лот № 26 – г. Барабинск, К.Маркса 32, 108, 120, 124;

Лот № 27 – г. Барабинск, Пушкина 12, 13;

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

Лот № 29 – г. Барабинск, Кв-л Д 1, 2;

Лот № 30 – г. Барабинск, Халтурина 31а;

Лот № 31 – г. Барабинск, Фрунзе 2а, 4, 46;

Лот № 32 – г. Барабинск, Ларионова 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.

Лоты, включенные в открытый электронный конкурс по отбору управляющей организации по обслуживанию многоквартирного дома, на право заключения

договора управления многоквартирными домами, сформированы на основании реестра с адресами многоквартирных домов, которые не воспользовались правом выбора способа управления в соответствии со ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации. Уведомление о проведении конкурса собственникам многоквартирных домов не направлялись.

Рассмотрев по существу поступившую жалобу, представленные материалы и возражения, Комиссия Новосибирского УФАС России приходит к следующим выводам.

15 мая 2023 года на официальном интернет сайте <https://torgi.gov.ru/> организатором торгов - Администрацией г. Барабинска Барабинского района Новосибирской области было опубликовано извещение № 22000048620000000013 о проведении открытого конкурса в электронной форме, по отбору управляющей компании для управления многоквартирными домами, а именно 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. 26; № 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.

Согласно ч. 4 ст. 161 ЖК РФ орган местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации в случаях, указанных в ч. 13 данной статьи и ч. 5 ст. 200 данного Кодекса, а также в случае, если в течение шести месяцев 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 соответствии с ч. 1 ст. 162 ЖК РФ, договор управления многоквартирным домом заключается с управляющей организацией, которой предоставлена лицензия на осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами в соответствии с требованиями данного Кодекса, в письменной форме или в электронной форме с использованием системы путем составления одного документа, подписанного сторонами. 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. Каждый собственник помещения в многоквартирном доме самостоятельно исполняет обязанности по договору управления многоквартирным домом, в том числе обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги, и не

отвечает по обязательствам других собственников помещений в данном доме.

Согласно ч. 7 ст. 162 ЖК РФ, управляющая организация обязана приступить к исполнению договора управления многоквартирным домом с даты внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации в связи с заключением договора управления таким домом.

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

В соответствии с п. 3 Правил № 75, 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 ст. 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 ст. 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.

Согласно п. 39 Правил № 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. Отказ от проведения конкурса по иным основаниям не допускается.

В пп. «а» п. 40 Правил № 75 установлено, что не позднее чем 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 (многоквартирных домах) путем размещения сообщения в местах, удобных для ознакомления собственниками помещений в многоквартирном доме, на досках объявлений, размещенных во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, а также путем размещения сообщения о проведении конкурса на официальном сайте.

Протоколом № 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, собственники выбрали в качестве управляющей организации МУП УК ЖКХ г. Барабинска, в свою очередь, в 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.

Протоколом № 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, собственники выбрали в качестве управляющей организации МУП УК ЖКХ г. Барабинска, в свою очередь, в 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.

Протоколом № 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, собственники выбрали в качестве управляющей организации МУП УК ЖКХ г. Барабинска, в свою очередь, в 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.

Протоколом № 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, собственники выбрали в качестве управляющей организации МУП УК ЖКХ г. Барабинска, в свою очередь, в 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

Протоколом № 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, собственники выбрали в качестве управляющей организации МУП ЖКХ г. Барабинска.

Протоколом № 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, собственники выбрали в качестве управляющей организации МУП ЖКХ г. Барабинска.

Протоколом № 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, собственники выбрали в качестве управляющей организации МУП ЖКХ г. Барабинска.

Протоколом № 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, собственники выбрали в качестве управляющей организации МУП ЖКХ г. Барабинска.

В подтверждение вышеуказанного, МУП ЖКХ г. Барабинска представило комиссии Новосибирского УФАС России следующие договоры управления многоквартирными домами по многоквартирным домам собственники которых воспользовались правом выбора управляющей организации до проведения открытого конкурса:

- копия договора от 30.06.2015 г. управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Барабинск, микрорайон Усадебный дом 1;
- копия договора от 30.06.2015 г. управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Барабинск, микрорайон Усадебный дом 2;
- копия договора от 11.05.2016 г. управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Барабинск, микрорайон Усадебный дом 6;
- копия договора от 30.06.2015 г. управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Барабинск, микрорайон Усадебный дом 7;
- копия договора от 05.02.2014 г. управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Барабинск, ул. Карла Маркса дом 124;
- копия договора от 22.10.2013 г. управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Барабинск, пер. Новопокровский дом 26;
- копия договора от 01.07.2018 г. управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Барабинск, квартал «Г» дом 32;
- копия договора от 27.01.2014 г. управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Барабинск, ул. Кирова дом 1.

В системе ГИС ЖКХ имеется лицензия МУП ЖКХ г. Барабинска № Л045-01060-54/00096492 от 09.07.2015.

Кроме того, на дату начала проведения открытого конкурса по отбору управляющей компании по обслуживанию многоквартирного дома, на право заключения договора управления многоквартирными домами по адресу: Новосибирская область, Барабинский район, г. Барабинск: ул. Кирова, д. 1; м-н

«Усадебный», д. 1, 2, 6, 7; пер. Новопокровский, д. 26; ул. Карла Маркса, д. 124; квартал «Г», д. 32, в реестре лицензий ГИС ЖКХ имелись сведения о договорах управления многоквартирными домами по адресу: Новосибирская область, Барабинский район, г. Барабинск: ул. Кирова, д. 1; м-н «Усадебный», д. 1, 2, 6, 7; пер. Новопокровский, д. 26; ул. Карла Маркса, д. 124; квартал «Г», д. 32, заключенных между собственниками помещений и МУП ЖКХ г. Барабинска.

Таким образом, согласно информации из ГИС ЖКХ, с 09 июля 2015 г. у МУП ЖКХ г. Барабинска возникли полномочия по управлению многоквартирными домами по адресу: Новосибирская область, Барабинский район, г. Барабинск: ул. Кирова, д. 1; м-н «Усадебный», д. 1, 2, 6, 7; пер. Новопокровский, д. 26; ул. Карла Маркса, д. 124; квартал «Г», д. 32.

Таким образом, к моменту утверждения конкурсной документации открытого конкурса в электронной форме, по отбору управляющей компании для управления многоквартирными домами – 12 мая 2023 г. Администрация г. Барабинска Барабинского района Новосибирской области знала о способе управления, выбранном собственниками помещений многоквартирных домов по адресу: Новосибирская область, Барабинский район, г. Барабинск: ул. Кирова, д. 1; м-н «Усадебный», д. 1, 2, 6, 7; пер. Новопокровский, д. 26; ул. Карла Маркса, д. 124; квартал «Г», д. 32.

Согласно Определению Верховного Суда РФ от 02.07.2019 № 309-ЭС19-10056 по делу № А60-33508/2018, проведение уполномоченным органом местного самоуправления конкурса и определение иной управляющей организации может повлечь за собой фактическую отмену решений собственников помещений, реализовавших свое право на определение способа управления, предоставленного им нормами жилищного законодательства.

Таким образом, действия Администрации г. Барабинска Барабинского района Новосибирской области по проведению открытого 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. 26; № 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), привели к нарушению конкуренции в сфере управления многоквартирными домами и нарушению прав и законных интересов собственников жилых помещений многоквартирных домов по адресу: Новосибирская область, Барабинский район, г. Барабинск: ул. Кирова, д. 1, 3а, 24; м-н «Усадебный», д. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 11, 12, 13, 14; пер. Новопокровский, д. 26; ул. Карла Маркса, д. 32, 108, 120, 124; квартал «Г», д. 21, 22, 23, 24, 32 и выбранной ими управляющей организации МУП ЖКХ г. Барабинска.

Исходя из вышеизложенного, комиссия Новосибирского УФАС России приходит к выводу, что действия Администрации г. Барабинска Барабинского района Новосибирской области нарушают требования Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей

организации для управления многоквартирным домом, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 06 февраля 2006 года № 75.

Таким образом, в действиях 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. 26; № 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) усматривается нарушение порядка организации и проведения торгов.

Учитывая изложенные обстоятельства, руководствуясь ч. 20 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Новосибирского УФАС России

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу 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. 26; № 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) обоснованной;

2. Выдать Администрации г. Барабинска Барабинского района Новосибирской области предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации и проведения торгов.

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