

Уведомление о поступлении жалобы и
о приостановлении торгов

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области поступила жалоба ИП Кривошеев <...> (вх. № 17334/22 от 01.11.2022 г., далее – ИП Кривошеев В.А.) на действия организатора торгов Администрации г. Барабинска Барабинского района Новосибирской области при проведении конкурса в электронной форме, по отбору управляющей компании по обслуживанию многоквартирного дома, на право заключения договора управления многоквартирным домом по адресу: Новосибирская область, Барабинский район, г. Барабинск, ул. Карла Маркса, д. 117 (номер извещения на сайте <https://torgi.gov.ru/080922/0775528/01> от 08.09.2022 г., Лот № 1).

Заявитель сообщает следующее.

Согласно протоколу № 2 от 06.09.2022 общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Барабинск, ул. Карла Маркса, дом 117, проведённого в форме очно-заочного голосования, собственниками приняты ряд решений, в том числе: об отказе в одностороннем порядке от договора на управление многоквартирным домом с МУП ЖКХ г. Барабинск, о выборе в качестве управляющей компании - ИП Кривошеев <...> (ОГРН 321547600080950); об утверждении условий договора управления с последующим его заключением между собственниками многоквартирного дома и ИП Кривошеев В.А., о передаче накопленных денежных средств собственников многоквартирного дома в ИП Кривошеев В.А. от предыдущих управляющих компаний, переходе на прямые договоры.

В свою очередь, после проведения общего собрания собственников помещений вышеуказанного дома, ИП Кривошеев В.А. подал заявление в контролирующий орган о внесении изменений в реестр лицензий.

Контролирующий орган провел проверку соответствия представленных документов действующему законодательству и включил многоквартирный дом в реестр лицензий.

Управляющая организация ИП Кривошеев В.А. 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 с 01.10.2022.

08 сентября 2022 г. Администрацией г. Барабинска Барабинского района Новосибирской области было размещено извещение о проведении конкурса на право заключения договоров управления многоквартирным домом № 117 по ул. Карла Маркса в г. Барабинске на сайте торгов. В тот же период собственники проводили общее собрание по выбору способа управления посредством ИП Кривошеев В.А.

04.10.2022 г. конкурсная комиссия была уведомлена от собственников, что они приняли решение о смене управляющей компании (данный факт подтверждает и сама администрация в иске о признании общего собрания недействительным).

Однако, конкурсная комиссия администрации города Барабинска Барабинского района Новосибирской области (далее- комиссия) провела процедуру вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе 07.10.2022.

Решением комиссии признано победителем открытого конкурса по отбору управляющей организации для многоквартирного дома Лот № 1 - г. Барабинск, ул. К. Маркса, д. 117 - МУП ЖКХ г. 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.

Необходимо отметить, что на дату начала процедуры по выбору управляющей организации, на дату принятия решения конкурсной комиссией по результатам конкурса, в реестре лицензий ГУ МО «ГЖИ» имелись сведения о заключенных договорах управления вышеуказанным многоквартирным жилым домом между собственниками помещений и МП Кривошеев В.А.

Согласно ст. 449 ГК РФ торги, проведенные с нарушением правил, установленных законом, могут быть признаны судом недействительными по иску заинтересованного лица. Признание торгов недействительными влечет недействительность договора, заключенного с лицом, выигравшим торги.

В п. 44 постановления Пленума Верховного Суда № 10, Пленума Высшего Арбитражного Суда № 22 от 29.04.2010 г. «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» разъяснено, что споры о признании таких торгов недействительными рассматриваются по правилам, установленным для признания недействительными оспоримых сделок.

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.

В силу п. 1 ст. 449 и ст. 168 ГК РФ торги, проведенные с нарушением правил, установленных законом, могут быть признаны судом недействительными по иску заинтересованного лица.

Признание торгов недействительными, влечет недействительность договора, заключенного с лицом, выигравшим торги.

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 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, ответчиком 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 совершили 01.09.2022. При таких обстоятельствах, действиями ответчика были нарушены права собственников на определение способа управления домом, в том числе прав управляющей организации.

В соответствии с п. 3 Правил, утвержденного Постановлением Правительства РФ, 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 судом 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.

В силу ч. 1, 2 ст. 449 ГК РФ торги, проведенные с нарушением правил, установленных законом, могут быть признаны судом недействительными по иску заинтересованного лица в течение одного года со дня проведения торгов.

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 (ч. 1).

Признание торгов недействительными влечет недействительность договора, заключенного с лицом, выигравшим торги, и применение последствий, предусмотренных статьей 167 ГК РФ (ч.2).

На основании вышеизложенного, Заявитель просит признать действия Администрации г. Барабинска Барабинского района нарушающими 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; признать открытый конкурс по отбору управляющей организации для многоквартирного дома № 117 по ул. Карла Маркса в г. Барабинске 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 **09.11.2022** 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 **11.11.2022 года в 14-00 часов**, по адресу: г. Новосибирск, ул. Кирова, д. 3, каб. 915.

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.

В связи со сложной санитарно-эпидемиологической обстановкой и на основании указа Президента Российской Федерации от 02 апреля 2020 года № 239 «О мерах по обеспечению санитарно-эпидемиологического благополучия населения на территории Российской Федерации в связи с распространением новой коронавирусной инфекции (COVID-19)» и письма ФАС России от 19.03.2020 № ПЗ/21986/20 уведомляем о 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 видеокамеры и микрофона обязательно.

О возможности обеспечения связи сообщить заранее (не позднее, чем за два рабочих дня) по электронной почте to54@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 to54@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 9, каб. 915, регистрация в кабинете 1016, этаж 10.