**Доклад на публичные обсуждения**

Добрый день уважаемые участники публичных слушаний, в связи со значительным увеличением жалоб граждан, а также управляющих компаний на действия органов местного самоуправления, отдел контроля органов власти подготовил доклад о сложившейся правоприменительной практике рассмотрения жалоб на действия органов власти при проведении конкурсов на право управления многоквартирными домами, предусмотренных ЖК РФ и Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 №75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом».

**Сегодня мы перечислим основные вопросы.**

14 декабря 2018 года Постановлением Правительства №1541 внесены изменения в порядок проведения органами местного самоуправления конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, Предусмотренный Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 №75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом».

**Согласно ст.161 ЖК РФ** орган местного самоуправления в [порядке](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_314391/#dst100032), установленном Правительством Российской Федерации, проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации в случаях, указанных в [части 13](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_330108/71c7149b7b2a7693ca3f88b93580da0a5376e041/#dst101509) настоящей статьи и [части 5 статьи 200](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_330108/fd6312abcf995e891826d6bcd0f3a0a9c2c18ef8/#dst101610) настоящего 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.

Вместе с тем, пунктом 3 Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 №75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» установлены случаи, когда конкурс должен проводится, а именно если 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](https://base.garant.ru/12138291/fc0f475aca39671aa05ff2fbe93e24ae/#block_164) Жилищного кодекса Российской Федерации;

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](https://base.garant.ru/12138291/0858e363f8cd4fd2f29032d9a6ff2b35/#block_162) Жилищного кодекса Российской Федерации;

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.

То есть исходя из вышеперечисленных норм, собственникам жилых помещений должны не только выбрать способ управления многоквартирными домами, но и его реализовать.

Поступило 50 жалоб от собственников многоквартирных домов, согласно которым в большинстве случаев обжалуются проведенные органами местного самоуправления конкурсы на право управления многоквартирными домами.

Доводы жалоб сводятся к тому, что после проведения указанных конкурсов в многоквартирных домах начинается так называемое «двоевластие».

А происходит в большинстве случаев потому, что собственники жилых домов после выбора способа управления многоквартирным домом не представляют в органы местного самоуправления доказательства реализации выбранного способа управления, что в связи с внесенными изменениями влечет за собой обязанность органов власти проводить указанные конкурсы.

Помимо этого, жалобы поступают не только от самих собственников многоквартирных домов, но и от управляющих компаний, участвующих в конкурсах.

За первое полугодие 2019 года в Краснодарское УФАС России поступило 18 жалоб от УК, согласно которым обжалуются действия органов местного самоуправления как организатора торгов.

Связано это с внесением изменений в сам порядок проведения конкурсов.

Раннее список дополнительных услуг, а также их цену определял сами участники конкурса.

В настоящее время перечень дополнительных услуг и их цену устанавливает Организатор конкурса.

Установлено пошаговое снижение размера платы за содержание и ремонт жилого помещения а именно на 0,1 процента.

Пункт 77 ПП №75, допускает снижение размера платы за содержание и ремонт жилого помещения не более чем на 10 процентов размера платы. В лучае большего снижения конкурс признается несостоявшимся.

Этим пунктом пользуются недобросовестные участники вышеуказанных конкурсов для отмены торгов.

**Вопросы по ст.18.1**

**1.**Часто Заявители в своих жалобах просят рассмотреть действия органов местного самоуправления при публикации и приеме заявок о намерении участвовать в аукционе по предоставлению земельных участков в соответствии со статьей 39.18 ЗК РФ в порядке статьи 18.1.

Однако, согласно п.1 ст.18.1 Федерального закона О защите конкуренции, антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов.

В данном случае, извещение о приеме заявок на участие в аукционе по предоставлению земельного участка в аренду не является прямым извещением о проведении аукциона, то есть не торги, вследствие чего в данном случае антимонопольный орган рассматривает действия ОМС в порядке Главы 9 135-ФЗ.

В случае поступления единственной заявки аукцион не проводится, а в случае поступления нескольких заявок, орган местного самоуправления публикует извещение о проведении аукциона по продаже права аренды земельного участка, тут ОМСУ является Организатором торгов и его действия могут рассматриваться в порядке ст.18.1 135-ФЗ.

**2.** Что касается круга лиц имеющих право обжаловать действия Организатора торгов в порядке ст.18.1 Закона О защите конкуренции.

Согласно п.2 с. 18.1, действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии могут быть обжалованы в антимонопольный орган лицами, подавшими заявки на участие в торгах, а в случае, если такое обжалование связано с нарушением установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах, также иным лицом (заявителем), права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов; акты и (или) действия (бездействие) уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей, могут быть обжалованы юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем, права или законные интересы которых, по их мнению, нарушены в результате осуществления в отношении таких лиц процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства, либо предъявления требования осуществить процедуру, не включенную в исчерпывающий перечень процедур в соответствующей сфере строительства.

Таким образом, не участник торгов имеет право обжаловать в антимонопольный орган действия Организатора торгов по публикации извещения и на порядок приема заявок на любом этапе проведения аукциона (с учетом сроков обжалования, предусмотренных ст.18.1 135-ФЗ).

Вместе с тем, в случае обжалования действия Организатора торгов при проведении закупки в соответствии с Федеральным законом "О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц" от 18.07.2011 №223-ФЗ, не участники закупки имеют право обжаловать действия Организатора торгов связанные с соблюдением порядка публикации извещения, а также порядка подачи заявок.

Однако, в данном случае, согласно п.11 ст.3 Федерального закона "О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц" от 18.07.2011 №223-ФЗ, в случае, если обжалуемые действия (бездействие) совершены заказчиком, комиссией по осуществлению закупок, оператором электронной площадки после окончания установленного в документации о конкурентной закупке срока подачи заявок на участие в закупке, обжалование таких действий (бездействия) может осуществляться только участником закупки, подавшим заявку на участие в закупке.

**3.** При рассмотрении жалоб на действия Организатора торгов при проведении аукционов согласно ст.39.11 – 39.12 ЗК РФ устанавливаются следующие нарушения:

**-** Непубликация в извещении информации, предусмотренной п.4 ч.21 ст.39.11ЗК РФ, о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения), о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающих предельную свободную мощность существующих сетей, максимальную нагрузку и сроки подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, о сроке действия технических условий, о плате за подключение (технологическое присоединение) на дату опубликования указанного извещения.

В данном случае, согласно практике Краснодарского УФАС России, даже в случае отказа ресурсоснабжающими организациями в предоставлении тех.условий, органы местного самоуправления обязаны опубликовать эту информацию в своем извещении, в случае отсутствия одного из условий, предусмотренных п.4 ч.21 ст.39.11 ЗК РФ служит основанием для аннулирования аукциона.

**4.** Среди Организаторов аукционов по продаже права аренды земельных участков, находящихся в муниципальной собственности наиболее часто устанавливаются нарушения сроков приема заявок на участие в аукционах, предусмотренных п.4 ст. 39.12 ЗК РФ, указанные нарушения связаны с неправильной трактовки нормы законодательства.

Так, согласно п.4 ст.39.12 ЗК РФ, прием документов прекращается не ранее чем за пять дней до дня проведения аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности.

То есть, ранее чем, за 5дней до дня аукциона Организатор торгов не имеет права прекращать прием заявок на участие в аукционе, в ином случае Организатор торгов сократит сроки прием заявок, чем нарушит права потенциальных участников указанного аукциона.

**5.** Вместе с тем, ошибки совершают не только Организаторы торгов, так, частыми нарушениями среди Заявителей являются непредоставление полного пакета документов в составе заявок на участие в аукционах, предусмотренных ЗК РФ.

Так, согласно п.1 ст.39.12 ЗК РФ, для участия в аукционе заявители представляют в установленный в извещении о проведении аукциона срок следующие документы:

1) заявка на участие в аукционе по установленной в извещении о проведении аукциона форме с указанием банковских реквизитов счета для возврата задатка;

2) копии документов, удостоверяющих личность заявителя (для граждан);

3) надлежащим образом заверенный перевод на русский язык документов о государственной регистрации юридического лица в соответствии с законодательством иностранного государства в случае, если заявителем является иностранное юридическое лицо;

4) документы, подтверждающие внесение задатка.

Заявители в составе заявок часто предоставляют в качестве копии документа, удостоверяющего личность четыре странице паспорта.

Практика Краснодарского УФАС России, а также судебная практика говорит о том, что копией документа, удостоверяющего личность являются 20 страниц паспорта, и отклонение заявок с неполной копией паспорта Организатором торгов является правомерным и обоснованным, соответствующим п.8 ст.39.12 ЗК РФ.

Помимо этого, Заявители часто обвиняют Организатора торгов в фальсификации документов и заявок, требуя антимонопольный орган проверить указанные доводы.

Однако антимонопольный орган не проводит экспертиз и действий следственного характера.

В свою очередь, Краснодарское УФАС России рекомендует Заявителям чтобы оградить себя от злоупотреблений Организатора торгов своими полномочиями, прошивать и нумеровать заявки, с приложением описи.

**6**. Что касается рассмотрения жалоб на действия Организатора торгов, осуществляющих закупки в соответствии с Федеральным законом "О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц" от 18.07.2011 №223-ФЗ, сообщаем следующее.

Согласно ч. 10 ст.3 Федерального закона "О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц" от 18.07.2011 №223-ФЗ, любой участник закупки вправе обжаловать в антимонопольном органе в порядке, установленном [статьей 18.1](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_291280/4fd2ccf6a182a2b787ee4617151ecac811a23b50/#dst692) Федерального закона от 26 июля 2006 года N 135-ФЗ "О защите конкуренции", с учетом особенностей, установленных настоящей статьей, действия (бездействие) заказчика, комиссии по осуществлению закупок, оператора электронной площадки при закупке товаров, работ, услуг, если такие действия (бездействие) нарушают права и законные интересы участника закупки. Обжалование осуществляется в следующих случаях:

1) осуществление заказчиком закупки с нарушением требований настоящего Федерального закона и (или) порядка подготовки и (или) осуществления закупки, содержащегося в утвержденном и размещенном в единой информационной системе положении о закупке такого заказчика;

2.1) нарушение оператором электронной площадки при осуществлении закупки товаров, работ, услуг требований, установленных настоящим Федеральным законом;

3) неразмещение в единой информационной системе положения о закупке, изменений, внесенных в указанное положение, информации о закупке, информации и документов о договорах, заключенных заказчиками по результатам закупки, а также иной информации, подлежащей в соответствии с настоящим Федеральным законом размещению в единой информационной системе, или нарушение сроков такого размещения;

4) предъявление к участникам закупки требований, не предусмотренных документацией о конкурентной закупке;

5) осуществление заказчиками закупки товаров, работ, услуг в отсутствие утвержденного и размещенного в единой информационной системе положения о закупке и без применения положений Федерального [закона](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_304170/#dst0) от 5 апреля 2013 года N 44-ФЗ "О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд", предусмотренных [частью 8.1](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_304232/fddec0f5c16a67f6fca41f9e31dfb0dcc72cc49a/#dst213) настоящей статьи, [частью 5 статьи 8](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_304232/abaed2a6542e099751fb73fa730d2b1ce5dc93ce/#dst100180) настоящего Федерального закона, включая нарушение порядка применения указанных положений;

6) неразмещение в единой информационной системе информации или размещение недостоверной информации о годовом объеме закупки, которую заказчики обязаны осуществить у субъектов малого и среднего предпринимательства.

Указанная [норма](http://legalacts.ru/doc/223_FZ-o-zakupkah-tovarov_-rabot_-uslug-otdelnymi-vidami-juridicheskih-lic/statja-3/#000059) Закона о закупках носит императивный характер и приведенный в ней перечень оснований для обжалования действий (бездействия) заказчика в антимонопольный орган является исчерпывающим, соответственно положения [статьи 18.1](http://legalacts.ru/doc/FZ-o-zawite-konkurencii/glava-4/statja-18.1/#000692) Закона о защите конкуренции должны применяться с учетом данной [нормы](http://legalacts.ru/doc/223_FZ-o-zakupkah-tovarov_-rabot_-uslug-otdelnymi-vidami-juridicheskih-lic/statja-3/#000059).

При этом право участника закупки обжаловать в судебном порядке действия (бездействие) заказчика при закупке товаров, работ, услуг предусмотрено в [пункте 9 статьи 3](http://legalacts.ru/doc/223_FZ-o-zakupkah-tovarov_-rabot_-uslug-otdelnymi-vidami-juridicheskih-lic/statja-3/#000058) Закона о закупках и не ограничено какими-либо условиями, как это определено при обращении с жалобой в антимонопольный орган.

**7.** Главными проблемными вопросами при рассмотрении жалоб на действия Организатора торгов по реализации арестованного имущества, а также в рамках дел о банкротстве (Федеральный закон-127-ФЗ)

- это непредоставление Заявителями копий документов, удостоверяющих личность, а именно в заявке представлены не все листы паспорта, вследствие чего Организатор торгов их отклоняет.

**-** со стороны Организатора торгов нарушения выражены в неподведении итогов торгов по окончанию периодов понижения цены.

**-** установление суммы задатка в размере 20% от предложенной цены, а не от начальной стоимости Лота.

Вместе с тем, многие финансовые и конкурсные управляющие проводят торги в соответствии с Положением, утвержденным кредиторами.

В случае, если данное Положение действующее и никем не обжаловано, Комиссии Краснодарского УФАС России сложно установить нарушения в действиях конкурсного управляющего, который, в свою очередь руководствуется указанным Положением.

**7.** Также Краснодарское УФАС России рассматривает действия организатора торгов при объявлении конкурса по выбору управляющей компании в многоквартирном доме, в соответствии с Правилами, утвержденными Постановлением Правительства № 75.

Нарушения касаются установления цены на дополнительные услуги, предоставляемые управляющими компаниями наряду с обязательными.

Так, согласно п.п.5 п.41 редакции ПП №75 от2013г., управляющие компании в своих заявках самостоятельно указывали перечень дополнительных услуг, их объем, периодичность и цену.

Однако, согласно изменениям, внесенным п.4.1 п. 41 ПП №75 перечень дополнительных услуг, их объем, периодичность и цену устанавливает Организатор торгов. Однако Многие органы местного самоуправления данный перечень не устанавливают, провоцируя участников жаловаться в антимонопольный орган.