

РЕШЕНИЕ

18. декабря 2018г. г. Белгород

Резолютивная часть решения оглашена 04 декабря 2018г.

В полном объеме решение изготовлено 18 декабря 2018г.

Комиссия Белгородского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе: <...> ,

с участием: представителей заявителя <...> и <...> (доверенности в материалах дела), представителя заинтересованного лица ООО «УК Жилищник» - <...> (доверенность в материалах дела), представителя ООО «УК «Жилкомм-Сервис» <...> (доверенность в материалах дела),

представители ответчика администрации муниципального района «Шебекинский район и город Шебекино» Белгородской области не явились (уведомлены надлежащем образом),

рассмотрев материалы дела № 195-18-АЗ, возбужденного по признакам нарушения администрацией муниципального района «Шебекинский район и город Шебекино» Белгородской области ч.ч. 1, 2 ст. 17 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), установила:

Настоящее дело возбуждено 28.03.2018 по поступившему в Белгородское УФАС России заявлению <...> о нарушении жилищного и антимонопольного законодательства со стороны администрации муниципального района «Шебекинский район и город Шебекино» Белгородской области (далее – Администрация) при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: Белгородская область, г. Шебекино, ул. Ленина, д. 91А.

При рассмотрении заявления, приложенных к нему документов, информации и документов, поступивших по запросам Белгородского УФАС России из Администрации, ФГБУ «ФКП «Россреестра» по Белгородской области и Шебекинского БТИ были выявлены признаки нарушения антимонопольного законодательства в действиях Администрации.

Из представленных сведений и материалов следует, что Администрация, являясь организатором конкурса, в извещении о проведении открытого

конкурса и конкурсной документации открытого конкурса по отбору управляющих организаций для управления многоквартирным домом указала недостоверную информацию.

В части III. Технической части конкурсной документации в разделе «Общие сведения о многоквартирном доме» указана площадь жилых помещений (общая площадь квартир) **9758,0** кв.м.

Согласно информации, представленной Шебекинским БТИ, общая площадь жилых помещений – **5402,1** кв.м.

В конкурсной документации указана площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома **92495,5** кв.м., Кадастровый номер земельного участка 31:18:07010022:23.

Согласно информации, представленной ФГБУ «ФКП «Россреестра» по Белгородской области, площадь земельного участка с кадастровым номером 31:18:07010022:23 под многоэтажным жилым домом – **4176** кв.м.

Вместе с тем, в ходе рассмотрения дела по выпискам из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, представленным для обозрения Комиссии, установлено, что общая площадь жилых помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Белгородская область, г. Шебекино, ул. Ленина, д. 91А, составляет **9758,0** кв.м.

Следовательно, в извещении о проведении открытого конкурса и конкурсной документации открытого конкурса по отбору управляющих организаций для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: Белгородская область, г. Шебекино, ул. Ленина, д. 91А, (номер в ЕИС 311017/13335106/01) площадь жилых помещений (общая площадь квартир) указана правильно.

Однако в конкурсной документации указана площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома **92495,5** кв.м. (кадастровый номер земельного участка 31:18:07010022:23), что не соответствует информации, представленной ФГБУ «ФКП «Россреестра» по Белгородской области (вх. №360 от 12.03.2018), согласно которой в базе данных ЕГРН содержатся сведения о земельном участке с кадастровым номером 31:18:07010022:23, расположенном по адресу: Белгородская область, г. Шебекино, ул. Ленина, д. 91А, категория земель населенных пунктов, разрешённое использование - под многоэтажным жилым домом, площадь (уточненная) **4176 кв.м.**

На заседании Комиссии представитель заявителя заявление поддержал и пояснил, что в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» границы земельного участка определяются путем вычисления координат на плоскости.

Доказательств, что границы земельного участка площадью 92495,5 кв.м. определены, Администрацией не представлены. Кроме того, на данном земельном участке расположен потребительский парковочно-стояночный кооператив «Уютный двор Ленина-91А», что также указывает на недостоверность представленной Администрацией информации.

Представители ответчика возражали против доводов заявителя и пояснили, что площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества указанного многоквартирного дома, согласно технического паспорта по фактическому использованию и в сумме по блок-секциям составляет 92495,5 кв. м. На основании постановления главы администрации Шебекинского района от 04.05.2009 № 694 «Об уточнении площади земельных участков под многоэтажными жилыми домами по ул. Ленина в г. Шебекино» Администрацией было инициировано внесение изменений в государственный земельный кадастр в части площади земельного участка под многоэтажным домом, расположенным по ул. Ленина, д. 91А в г. Шебекино, на 4176 кв.м. вместо ранее предоставленного, площадью 10300 кв.м. Во исполнение протеста Шебекинской межрайонной прокуратуры от 07.06.2016 № 2-2-16/95 указанное постановление было отменено, но в связи с изменением законодательства заявление о внесении изменений в государственный земельный кадастр могут подать только собственники. Так как площадь земельного участка не была определена с учетом фактического использования территории, то в конкурсной документации была указана площадь согласно техническому паспорту.

Кроме того, представители ответчика пояснили, что плата за уборку придомовой территории входит в общую сумму за обслуживание и содержание общедомового имущества. Размер платы для жильцов за обслуживание и содержание общедомового имущества зависит от площади занимаемого жилого помещения. Площадь земельного участка придомовой территории не влияет на размер платы за обслуживание общедомового имущества.

Представитель заинтересованного лица считает, что открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом проведен в соответствии с установленными правилами.

Кроме того пояснила, что согласно «Правилам и нормам технической эксплуатации жилищного фонда» от 1968 года в состав технической документации входил технический паспорт на жилой дом и земельный участок. Площадь земельного участка определялась по техническому паспорту. Таким образом, земельный участок был сформирован и прошел правовую регистрацию.

Представитель ООО «УК «Жилкомм-Сервис» пояснил, что фактически обслуживал указанный дом до 21.12.2017. Площадь земельного участка под многоквартирным домом, расположенным по адресу: Белгородская область,

г. Шебекино, ул. Ленина, д. 91А, которую обслуживала компания и за которую взималась плата составляла 3688 кв. м.

В результате анализа материалов дела Комиссией Белгородского УФАС России установлено следующее.

Администрацией на официальном сайте torgi.gov.ru 31.10.2017 было размещено извещение о проведении открытого конкурса по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами, расположенными в г. Шебекино Белгородской области (номер в ЕИС 311017/13335106/01).

В конкурсной документации указана площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома, расположенного по адресу: Белгородская область, г. Шебекино, ул. Ленина, д. 91А, **92495,5** кв.м., Кадастровый номер земельного участка 31:18:07010022:23.

В базе данных ЕГРН содержатся сведения о земельном участке с кадастровым номером 31:18:07010022:23, расположенном по адресу: Белгородская область, г. Шебекино, ул. Ленина, д. 91А, категория земель населенных пунктов, разрешённое использование - под многоэтажным жилым домом, площадь (уточненная) **4176 кв.м.**

В соответствии с подпунктом 3 п. 38 [Правил](#) проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75, в извещении о проведении конкурса указывается характеристика объекта конкурса, включая адрес многоквартирного дома, год постройки, этажность, количество квартир, площадь жилых, нежилых помещений и помещений общего пользования, виды благоустройства, серию и тип постройки, а также кадастровый номер (при его наличии) и площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

Согласно п. 3 [Правил](#) содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 (далее – Правила), при определении состава общего имущества используются содержащиеся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее - Реестр) сведения о правах на объекты недвижимости, являющиеся общим имуществом, а также сведения, содержащиеся в государственном земельном кадастре.

В силу п. 4 Правил в случае расхождения (противоречия) сведений о составе общего имущества, содержащихся в Реестре, документации государственного технического учета, бухгалтерского учета управляющих

или иных организаций, технической документации на многоквартирный дом, **приоритет имеют сведения, содержащиеся в Реестре.**

Следовательно, при подготовке конкурсной документации Администрация обязана была использовать сведения, содержащиеся в Реестре.

Постановление главы администрации Шебекинского района от 04.05.2009 № 694 «Об уточнении площади земельных участков под многоэтажными жилыми домами по ул. Ленина в г. Шебекино», согласно которому площадь земельного участка была изменена на 4176 кв.м., было отменено 29.12.2017 постановлением администрации муниципального района «Шебекинский район и город Шебекино» № 853, то есть после проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Шебекино, ул. Ленина, д. 91А, который состоялся 08.12.2017. При этом действительная площадь придомовой территории не определялась.

В результате исследования фотоматериалов, «яндекс карт», выписки из ЕГРЮЛ Потребительского парковочно-стояночного кооператива «Уютный двор Ленина-91А», имеющихся в материалах дела, так же установлено, что на указанной территории возле указанного дома находится автостоянка Потребительского парковочно-стояночного кооператива «Уютный двор Ленина-91А», о чем отсутствует информация в конкурсной документации, что также свидетельствует о недостоверности, указанных Администрацией сведений относительно площади земельного участка, в том числе, прилегающей территории.

В конкурсной документации, в перечень обязательных работ и услуг по содержанию общего имущества собственников и нанимателей помещений в многоквартирном доме входят работы по содержанию и уборке придомовой территории.

Указав недостоверную площадь земельного участка придомовой территории, Администрация вводит в заблуждение потенциальных участников конкурса относительно объема работ по его содержанию и уборке.

Следовательно, указав в документации недостоверную информацию о площади земельного участка, входящего в состав общедомового имущества, организатор торгов нарушил процедуру проведения торгов.

При ознакомлении с извещением и документацией открытого конкурса, содержащей недостоверные сведения о предмете торгов, неограниченное количество хозяйствующих субъектов, претендующих на участие в указанном конкурсе, могло отказаться от участия в нем, что, соответственно, могло привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции и ограничить доступ к участию в торгах.

Указанные обстоятельства свидетельствуют об ограничении конкуренции на рынке оказания услуг по управлению многоквартирными домами, приводят к сокращению числа хозяйствующих субъектов, не входящих в одну группу лиц, на товарном рынке ([п. 17 ст. 4](#) Закона о защите конкуренции).

В соответствии с [ч. 1 ст. 17](#) Закона о защите конкуренции при проведении торгов запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции.

В силу ч. 2 ст. 17 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» при проведении торгов, запроса котировок, если организаторами или заказчиками торгов являются, органы местного самоуправления, запрещается не предусмотренное федеральными законами или иными нормативными правовыми актами ограничение доступа к участию в торгах.

В ходе рассмотрения дела, в соответствии с ч. 5.1 ст. 45 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» проведен анализ состояния конкуренции в объеме, необходимом для принятия решения по делу № 195-18-А3.

Отчетом (обзор) по результатам анализа состояния конкуренции при проведении указанного открытого конкурса по лоту № 3 установлено, что на участие в аукционе поданы две заявки, следовательно, рынок оказания услуг по управлению многоквартирными домами конкурентный.

Таким образом, в ходе рассмотрения дела № 195-18-А3 установлены факты нарушения со стороны Администрации ч. 1 и ч. 2 ст. 17 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», выражающиеся в ограничении Администрацией, как организатором аукциона, доступа к участию в торгах, и совершении действий, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

При таких обстоятельствах, Комиссия Белгородского УФАС России приходит к выводу о необходимости квалификации действий администрации муниципального района «Шебекинский район и город Шебекино» Белгородской области при организации и проведении открытого конкурса по отбору управляющих организаций для управления многоквартирным домом (номер в ЕИС 311017/13335106/01) как нарушения ч. 1, ч. 2 ст. 17 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

В связи с установлением нарушения антимонопольного законодательства, Комиссия считает необходимым выдать ответчику по делу предписание о совершении действий, направленных на обеспечение конкуренции.

Действия (бездействие) должностных лиц органов местного самоуправления, которые недопустимы в соответствии с антимонопольным [законодательством](#) Российской Федерации и приводят или могут привести к недопущению,

ограничению или устранению конкуренции образуют состав административного правонарушения, ответственность за которое установлена ст. 14.9 КоАП РФ.

Представитель заявителя на заседании Комиссии 27.11.2018 заявил ходатайство о рассмотрении вопроса об обращении Белгородского УФАС России в Арбитражный суд Белгородской области с заявлением о признании недействительным открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Шебекино, ул. Ленина, д. 91А.

В силу ч. 1 ст. 449 Гражданского кодекса 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.

Открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Шебекино, ул. Ленина, д. 91А, (номер в ЕИС 311017/13335106/01) был проведен 08.12.2017.

Согласно ч. 2 ст. 49 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» датой принятия решения по делу о нарушении антимонопольного законодательства считается дата его изготовления в полном объеме.

Таким образом, на момент принятия решения по настоящему делу истекает срок исковой давности для обращения в суд о признании торгов недействительными, что исключает возможность удовлетворения заявленного ходатайства.

При этом отказ от удовлетворения ходатайства не лишает заявителя права самостоятельно обратиться в суд с указанными требованиями.

Кроме того, в силу ч. 8.1 ст. 162 Жилищного кодекса РФ собственники помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам открытого конкурса, предусмотренного [частями 4 и 13 статьи 161](#) настоящего Кодекса, по истечении каждого последующего года со дня заключения указанного договора в случае, если до истечения срока действия такого договора общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме принято [решение](#) о выборе или об изменении способа управления этим домом.

На основании изложенного, руководствуясь ст.23, ч.1 ст.39, ч.1-4 ст. 41, ст. 49 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Белгородского УФАС России

РЕШИЛА:

1. Признать администрацию муниципального района «Шебекинский район и город Шебекино» Белгородской области нарушившей ч. 1, ч. 2 ст. 17 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» путем ограничения доступа к участию в торгах и совершения действий, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции при их организации и проведении.

2. Выдать администрации муниципального района «Шебекинский район и город Шебекино» Белгородской области предписание о совершении действий, направленных на обеспечение конкуренции, а именно официально довести до сведения должностных лиц, ответственных за подготовку и проведение конкурсов по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами [Правила](#) проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75, и [Правила](#) содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491, а также ознакомить их с настоящим решением, с целью недопущения в дальнейшем нарушения антимонопольного законодательства.

3. Передать материалы дела должностному лицу Белгородского УФАС России для рассмотрения вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении.

4. С заявлением в Арбитражный суд Белгородской области о признании открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Шебекино, ул. Ленина, д. 91А, недействительным не обращаться.

Решение антимонопольного органа может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня принятия решения. Решение территориального антимонопольного органа может быть также обжаловано в коллегиальный орган федерального антимонопольного органа.

ПРЕДПИСАНИЕ № 94

18. декабря 2018 г. г. Белгород

Комиссия Белгородского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе: <...>

на основании своего решения от 18.12.2018 по делу № 195-18-АЗ о нарушении администрацией муниципального района «Шебекинский район и город Шебекино» Белгородской области частей 1 и 2 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», которое выразилось в ограничении доступа к участию в торгах и совершения действий, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции при их организации и проведении, руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частью 4 статьи 41, статьей 50 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

Администрации муниципального района «Шебекинский район и город Шебекино» Белгородской области в срок до 31 января 2019 года совершить действия, направленные на обеспечение конкуренции, а именно официально довести до сведения должностных лиц, ответственных за подготовку и проведение конкурсов по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами [Правила](#) проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75, и [Правила](#) содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491, а также решение по делу № 195-18-АЗ, с целью недопущения нарушений антимонопольного законодательства.

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