

## РЕШЕНИЕ

по делу № 077/07/00-17321/2023 о нарушении

процедуры торгов и порядка заключения договоров

22.12.2023 г. Москва

Комиссия Московского УФАС России по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее – Комиссия) в составе:

Председательствующего:

<...>

при участии посредством видеоконференцсвязи представителя<...>

рассмотрев жалобу ООО «УК Профит» (далее – Заявитель) на действия Управы Нижегородского района города Москвы (далее — Организатор торгов) при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом расположенным по адресу: г. Москва, ул. Газгольдерная, д. 10 (извещение № 21000027260000000058, лот № 1, далее — Торги),

в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее — Закон о защите конкуренции),

### УСТАНОВИЛА:

В адрес Московского УФАС России поступила жалоба Заявителя на действия Организатора торгов при проведении Торгов.

Торги проводятся в соответствии с **Жилищным кодексом Российской Федерации, постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом».**

Таким образом, проведение спорных торгов является обязательным в силу действующего законодательства, в связи с чем рассмотрение поданной Заявителем жалобы на действия Организатора торгов проводилось в рамках статьи 18.1 Закона о защите конкуренции как жалоба на обязательные в силу закона Торги.

В соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции по правилам настоящей статьи антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, закупочной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов либо в случае, если торги, проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации, признаны несостоявшимися, а также при организации и проведении закупок в соответствии с Федеральным законом от 18.07.2011 № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц» (в

редакции, действующей на дату размещения Положения о закупках) (далее - Закон о закупках), за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

Согласно части 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции 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 при осуществлении мероприятий по реализации проекта по строительству объекта капитального строительства либо при предъявлении требования осуществить мероприятия по реализации проекта по строительству объекта капитального строительства, не предусмотренные статьей 5.2 Градостроительного кодекса Российской Федерации, и (или) получить документы, сведения, материалы, согласования, не включенные в предусмотренный законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности реестр документов, сведений, материалов, согласований, необходимых для реализации проекта по строительству объекта капитального строительства (далее в настоящей статье — заявитель).

В соответствии со статьей 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее — ЖК РФ) орган местного самоуправления проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации в порядке, установленном постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом».

Согласно части 2 статьи 161 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом: непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме, количество квартир в котором составляет не более чем тридцать; управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом; управление управляющей организацией.

Постановлением Правительства № 75 установлен порядок организации и проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (далее — Правила).

Извещение о проведении торгов №21000027260000000058, лот №1 было опубликовано 31.10.2023 на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов ([www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru)) (далее —

Официальный сайт).

Предмет Торгов: право на заключение договоров управления многоквартирным домом по адресу: г. Москва, ул. Газгольдерная, д. 10.

Дата начала подачи заявок: 01.11.2023.

Дата и время окончания подачи заявок: 07.12.2023 в 11:00.

Дата проведения конкурса: 07.12.2023.

Согласно доводам жалобы Заявитель не согласен с положениями конкурсной документации, а именно:

1. По мнению Заявителя, документация не содержит информации о реальном составе общедомового оборудования, включающего в себя усложненные системы инженерно-технического обеспечения и оборудования, что влияет на стоимость обслуживания общего имущества дома.
2. Заявитель указывает, что в документации содержится ошибка в адресе многоквартирного дома, в отношении которого проводятся Торги, а именно: в наименовании улицы вместо Газгольдерная указано Газгольдерная.
3. Заявитель отмечает, что Организатором торгов нарушены сроки ответа на запрос разъяснений. В частности, Заявителем был направлен запрос 21.11.2023, ответ на который был опубликован 01.12.2023.
4. По мнению Заявителя, в документации неверно указаны общая площадь здания, площадь жилых и нежилых помещений.
5. Также Заявитель указывает, что, в нарушение пункта 40 Правил, Организатором торгов не размещалась информация о проведении Торгов на досках объявлений и официальном сайте Управы.

Организатор торгов с доводами жалобы не согласился, представил письменные возражения и истребуемые антимонопольным органом материалы.

Проверив обоснованность доводов, приведенных в жалобе, в возражениях на нее и в выступлениях присутствовавших на заседании представителей участвующих в деле лиц, изучив материалы дела, Комиссия приходит к следующим выводам.

3. Относительно нарушения сроков ответа на запрос разъяснений Комиссия установила следующее.

Согласно пункту 48 Правил любое заинтересованное лицо вправе направить в письменной форме организатору конкурса запрос о разъяснении положений конкурсной документации. В течение 2 рабочих дней с даты поступления запроса организатор конкурса направляет разъяснения в письменной форме, если указанный запрос поступил к организатору конкурса не позднее чем за 2 рабочих дня до даты окончания срока подачи заявок на участие в конкурсе.

В соответствии с пунктом 49 Правил в течение 1 рабочего дня с даты направления разъяснения положений конкурсной документации по запросу заинтересованного лица это разъяснение размещается организатором конкурса или по его

поручению специализированной организацией на официальном сайте с указанием предмета запроса, но без указания лица, от которого поступил запрос. Разъяснение положений конкурсной документации не должно изменять ее суть.

Аналогичные условия содержатся в пунктах 2.2.2-2.2.3 документации.

Комиссия установила, что запрос разъяснений положений документации был направлен Заявителем 21.11.2023. При этом в установленный срок ответ на него не поступил и не был опубликован.

В свою очередь, Организатор торгов пояснил, что Заявитель с запросом о разъяснении положений конкурсной документации в порядке, предусмотренном пунктом 48 Правил, не обращался. Довод Заявителя жалобы о нарушении Организатором торгов сроков ответа на его обращение не соответствует действительности.

Организатор торгов подтвердил, что 22.11.2023 получил запрос Заявителя.

Вместе с тем, по мнению Организатора торгов, данный запрос не является запросом о разъяснении положений конкурсной документации в понимании пункта 48 Правил, а является запросом о внесении изменений в конкурсную документацию. Порядок подачи такого запроса и обращения с ним установлен пунктом 50 Правил.

Организатор торгов изучил запрос Заявителя о внесении изменений в конкурсную документацию (письмо от 21.11.2023 № 7) и, ввиду отсутствия приложенных к данному запросу каких-либо документов, подтверждающих необходимость внесения в конкурсную документацию изменений, обратился к Заявителю с письмом от 29.11.2023 № 294-исх с просьбой в срок до 30.11.2023 г. предоставить техническую документацию и иные документы, подтверждающие необходимость внесения изменений в конкурсную документацию.

Ответа на указанное письмо до настоящего времени к Организатору торгов не поступил.

В свою очередь, Комиссия отмечает, что согласно пункту 50 Правил Организатор конкурса по собственной инициативе или в соответствии с запросом заинтересованного лица вправе внести изменения в конкурсную документацию не позднее чем за 15 дней до даты окончания срока подачи заявок на участие в конкурсе. В течение 2 рабочих дней с даты принятия решения о внесении изменений в конкурсную документацию такие изменения размещаются организатором конкурса или по его поручению специализированной организацией на официальном сайте и направляются заказными письмами с уведомлением всем лицам, которым была предоставлена конкурсная документация.

Таким образом, пункт 50 Правил не регламентирует процедуру подачи запроса о внесении изменений в документацию.

В силу изложенного, Комиссия приходит к выводу, что Заявителем был подан запрос на разъяснения положений документации, сроки ответа на который установлены пунктом 48 Правил.

Организатор торгов в установленный срок не ответил на поданный Заявителем запрос разъяснений, в связи с чем указанный довод жалобы признается обоснованным, а в действиях Организатора торгов Комиссия усматривает нарушение пунктов 48, 49 Правил.

Вместе с тем Комиссия приходит к выводу обязательное для исполнения предписание Организатору торгов не выдавать, поскольку установленное нарушение имеет неустранимый характер.

1. Относительно состава общедомового оборудования и стоимости обслуживания дома Комиссия установила следующее.

Согласно пункту 38 Правил в извещении о проведении конкурса указывается следующее:

- 1) основание проведения конкурса и нормативные правовые акты, на основании которых проводится конкурс;
- 2) наименование, место нахождения, почтовый адрес и адрес электронной почты, номер телефона организатора конкурса и специализированной организации;
- 3) 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;
- 4) наименование работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса, выполняемых (оказываемых) по договору управления многоквартирным домом (далее - работы и услуги);
- 5) размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, рассчитанный организатором конкурса в зависимости от конструктивных и технических параметров многоквартирного дома, степени износа, этажности, наличия лифтов и другого механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, материала стен и кровли, других параметров, а также от объема и количества работ и услуг;
- 6) перечень коммунальных услуг, предоставляемых управляющей организацией в порядке, установленном законодательством Российской Федерации;
- 7) адрес официального сайта, на котором размещена конкурсная документация, срок, место и порядок предоставления конкурсной документации, размер, порядок и сроки внесения платы, взимаемой организатором конкурса за предоставление конкурсной документации, если такая плата установлена;
- 8) место, порядок и срок подачи заявок на участие в конкурсе, установленный в соответствии с пунктом 52 настоящих Правил;
- 9) место, дата и время вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе, а также место, дата и время рассмотрения конкурсной комиссией заявок на участие в конкурсе;

10) место, дата и время проведения конкурса;

11) размер обеспечения заявки на участие в конкурсе.

В разделе 3.1 документации содержится Акт о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса.

По мнению Заявителя, указанный Акт не содержит информации об оборудовании, указанным в проектно-сметной документации, а именно:

- система пожаротушения интегрирована с системой вентиляции и управляется с помощью контролеров;
- общеобменная вентиляция является технически сложной системой, построенной на контроллерах;
- система СКУД, домофонии и противопожарная система интегрированы в единую сеть;
- смонтирован бесконтактный доступ в паркинг;
- шлагбаумы и ворота паркинга интегрированы в единую сеть;
- индивидуальный тепловой пункт построен на теплообменниках, которые имеют общую систему управления посредством контроллера-трансформера;
- проектом дома предусмотрено наличие панорамных окон с глухими створками;
- установлены панорамные лифты марки ОТИС;
- наличие мусоросборочных комнат, которые предусматривают перемещение мусора из комнат до контейнерных площадок;
- наличие собственной диспетчерской службы, предусмотренной проектом МКД;
- три поста охраны;
- в многоквартирном доме имеются: 1 этаж, на котором расположены кладовые комнаты и парковка-антрисоль, и 2 этаж, на котором расположены кладовые и парковка.

Заявитель отмечает, что все указанные системы и оборудование не являются стандартными и требуют обслуживания высококвалифицированными аттестованными специалистами.

В свою очередь, Организатор торгов пояснил, что согласно части 13 статьи 161 ЖК РФ в течение двадцати дней со дня выдачи в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома орган местного самоуправления размещает извещение о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации на официальном сайте в сети «Интернет» и не позднее чем в течение сорока дней со дня размещения такого извещения проводит в соответствии с частью 4 настоящей статьи открытый конкурс, за исключением случая,

предусмотренного частью двадцать пятой статьи 7.3 Закона Российской Федерации от 15 апреля 1993 года № 4802-1 «О статусе столицы Российской Федерации».

Разрешение на ввод многоквартирного дома по адресу: г. Москва, ул. Газгольдерная, д. 10 в эксплуатацию выдано Комитетом государственного строительного надзора города Москвы (МОСГОССТРОЙНАДЗОР) 09.10.2023 (дело № 45004).

Подготовленная Организатором торгов конкурсная документация полностью соответствует требованиям Правил и содержит всю информацию технического характера о многоквартирном доме, имеющуюся в распоряжении Управы на момент подготовки конкурсной документации.

Также Организатор торгов пояснил, что при определении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения руководствовался положениями Постановления Правительства Москвы от 13.12.2016 № 848-ПП «Об утверждении цен, ставок и тарифов на жилищно-коммунальные услуги для населения» (в ред. Постановления Правительства Российской Федерации от 15.11.2022 № 2467-ПП «О внесении изменений в постановление Правительства Москвы от 13 декабря 2016 г. № 848-ПП»).

Согласно пункту 14 Примечания к Приложению 5 к постановлению Правительства Москвы от 13 декабря 2016 г. N 848-ПП цены за содержание жилых помещений, указанные в графах 5 и 6 настоящего приложения, применяются при формировании условий конкурсов по отбору управляющей организации, проводимых органами исполнительной власти города Москвы, в случаях, предусмотренных Жилищным кодексом Российской Федерации.

Приложением 3 к постановлению Правительства Москвы от 15 ноября 2022 г. №2467-ПП внесены изменения в приложение 5 к постановлению Правительства Москвы от 13 декабря 2016 г. № 848-ПП и размер платы за содержание и ремонт жилого помещения для домов со всеми удобствами, с лифтом, без мусоропроводов определен в размере 28 руб. 54 копейки.

В свою очередь, Комиссия отмечает, что Заявителем не доказано нарушение Организатором торгов требований Правил, а также не доказано ограничения конкуренции. Кроме того Заявителем не представлены пояснения каким образом, по его мнению, должна рассчитываться плата за содержание и ремонт жилого помещения.

Таким образом, Комиссия не усматривает в действиях Организатора торгов нарушений действующего законодательства и признает указанный довод Жалобы необоснованным.

2. Относительно наименования улицы Комиссия установила следующее.

Согласно пункту 1.4 документации предмет конкурса: право заключения договоров управления многоквартирным домом (многоквартирными домами), расположенным(и) по адресу: г. Москва, **ул. Газгольдерная**, д. 10.

Аналогичный адрес расположения дома указан во всей документации.

Вместе с тем на заседании Комиссии Организатор торгов пояснил, что им была допущена техническая ошибка при написании названия улицы, верным является написание адреса многоквартирного дома: г. Москва, **ул. Газгольдерная**, д. 10.

При этом при проведении процедуры рассмотрения заявок, написание претендентами в заявке на участие в конкурсе адреса многоквартирного дома, являющегося объектом конкурса, с пропущенным мягким знаком не будет считаться конкурсной комиссией существенной ошибкой и поводом для отказа претенденту в допуске к участию в конкурсе по данному основанию.

Также Комиссия установила, что аналогичные разъяснения положений документации были даны Организатором торгов 01.12.2023.

Комиссия отмечает, что запрос о даче разъяснений положений документации является способом получения потенциальными участниками торгов информации о положениях, которые ему, возможно, не ясны, и ответ на который приравнивается к положениям документации.

Кроме того в документации содержится кадастровый номер имущества, по которому возможно установить верный адрес его расположения.

В свою очередь, на участие в Торгах было подано 7 заявок, включая заявку Заявителя, что свидетельствует о том, что неверное указание адреса дома в предмете Торгов не повлекло за собой ограничение конкуренции, а также нарушение принципа информационной открытости.

Таким образом, Комиссия не находит в действиях Организатора торгов в указанной части нарушений действующего законодательства и признает указанный довод Жалобы необоснованным.

4. Относительно неверного указания площади помещений Комиссия установила следующее.

Согласно пункту 19 раздела 3.1 документации:

19.	Площадь:		
а)	многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками (в контурах наружных стен):	125 730,30	м <sup>2</sup>
б)	жилых помещений (общая площадь квартир):	95 355,70	м <sup>2</sup>
в)	нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме):	8 943,20	м <sup>2</sup>
г)	помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме):	3 196,20	м <sup>2</sup>

Заявитель указывает, что в техническом паспорте многофункционального жилого комплекса, указано:

- общая площадь здания (сумма площадей всех помещений, за исключением лоджий, балконов и проездов на -1 этаже) 122 181 кв.м., площадь лоджий, балконов 1889,8 кв.м.; площадь помещений общего пользования: 14 685,9 кв.м, площадь проездов на -1 этаже и антресоли -1 этажа 15 662,5 кв.м.;

- нежилые помещения (офисные, торговые и др.): общая площадь нежилых помещений — 4 986,8 кв.м., в том числе общая площадь кладовых 1 790,6 кв.м., общая площадь машино-мест 7 152,6 кв.м.

Таким образом, по мнению Заявителя, в документации и техническом паспорте содержатся разночтения, а именно: площадь нежилых помещений в документации указана 8 943,2 кв.м., а в техническом паспорте 12 141,4 кв.м.

В свою очередь, Организатор торгов пояснил, что согласно Разрешению на ввод многоквартирного дома по адресу: г. Москва, ул. Газгольдерная, д. 10 в эксплуатацию выданного Комитетом государственного строительного надзора города Москвы (МОСГОССТРОЙНАДЗОР) 09.10.2023 (дело № 45004):

– площадь здания составляет 125 730,30 кв.м. (пункт 6.1.5. Разрешения);

– общая площадь жилых помещений (за исключением балконов, лоджий, веранд и террас) составляет 95 355,70 кв.м. (пункт 6.1.7.1 Разрешения);

– площадь нежилых помещений: машино-мест (пункт 6.1.18.1 Разрешения) и кладовых (пункт 6.1.18.1 Разрешения) составляет 7 152,60 кв.м. и 1 790,60 кв.м. соответственно. В сумме площадь нежилых помещений составляет 8 943,20 кв.м.

Указанные площади жилых и нежилых помещений используются при определении размера обеспечения заявки на участие в конкурсе (пункт 14 Правил), размера обеспечения договора управления многоквартирным домом (пункт 42 Правил) и цены договора управления многоквартирным домом (общей стоимости работ и услуг за 1 год согласно подпункту 4 пункта 41 Правил).

– общая площадь нежилых помещений (помещения общественного назначения) составляет 3 196,20 кв.м.

Площадь помещений общего пользования в указанных выше расчетах не участвует и указывается в Акте о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса, отдельной строкой (строка «г» пункта 19 Акта).

Общая сумма нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, и входящих в состав общего имущества составляет 12 139,40 кв.м., что подтверждается материалами дела.

Комиссия отмечает, что технический паспорт датирован 27.07.2023, тогда как Разрешение выдано 09.10.2023.

Таким образом, Организатор торгов при составлении документации руководствовался более актуальным документом и положениями части 13 статьи 161 ЖК РФ.

Кроме того Комиссия установила, что данные, указанные в конкурсной

документации, техническом паспорте и Разрешении, относительно площади нежилых помещений, аналогичны.

В связи с чем указанный довод Жалобы признается необоснованным, а в действиях Организатора торгов отсутствуют нарушения действующего законодательства.

5. Относительно размещения документации Комиссия установила следующее.

Согласно пункту 32 Правил информация о проведении конкурса размещается организатором конкурса или по его поручению специализированной организацией на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов по адресу [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) (далее - официальный сайт).

В соответствии с пунктом 36 Правил Организатор конкурса или по его поручению специализированная организация также вправе опубликовать информацию о проведении конкурса в любых средствах массовой информации, в том числе в электронных средствах массовой информации. При этом такое опубликование и размещение не может заменить размещение, предусмотренное пунктом 32 настоящих Правил.

В силу пункта 40 Правил 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:

- а) 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;
- б) всех лиц, принявших от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в этом доме по передаточному акту или иному документу о передаче (далее - лица, принявшие помещения), в случае, указанном в части 13 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, путем размещения сообщения в местах, удобных для ознакомления лицами, принявшими помещения, - 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.

Комиссия отмечает, что в соответствии с пунктом 1 постановления Правительства РФ от 10.09.2012 № 909 «Об определении официального сайта Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов и внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации» Правительство Российской Федерации постановляет определить адрес сайта государственной информационной системы «Официальный сайт Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) в

качестве адреса официального сайта Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов.

Таким образом, Организатор торгов обязан опубликовать извещение на официальном сайте (ГИС Торги) и разместить сообщение о проведении Торгов на досках объявлений.

В силу изложенного, действующим законодательством не предусмотрена обязанность Организатора торгов размещать информацию на официальном сайте Управы, а доводы Заявителя не соответствуют фактическим обстоятельствам дела и основаны на неверном толковании законодательства.

Относительно размещения на досках объявлений Организатор торгов пояснил, что 08.11.2023 соответствующее уведомление было размещено Управой на доске объявлений в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, что подтверждается фотофиксацией размещения Уведомления и составленным по результатам размещения Актом, приложенным в материалы дела.

В свою очередь, Заявителем надлежащих доказательств отсутствия такого размещения представлено не было.

Таким образом, в действиях Организатора торгов отсутствуют нарушения действующего законодательства, а доводы Жалобы в указанной части признаются необоснованными.

Заявитель как податель жалобы в антимонопольный орган и лицо, участвующее в деле, обязан вместе с жалобой представить соответствующие его позиции доказательства, подтверждающие или опровергающие оспариваемые обстоятельства. Как следует из материалов дела, Заявителем такие документы приложены не были, обоснований и объективных доказательств наличия в действиях Организатора торгов нарушений, помимо субъективной оценки таких действий, не представлено.

С учетом изложенного, на основе всестороннего исследования, оценки фактических обстоятельств и доказательств по делу в их совокупности и взаимосвязи Комиссия приходит к выводу о признании доводов жалобы Заявителя частично обоснованными.

6. Относительно доводов, изложенных в дополнениях к жалобе (вх. от 18.12.2023 83393-ЭП/23) Комиссия отмечает, что оспариваемые требования подлежали обжалованию в срок до окончания срока подачи заявок, а именно не позднее 07.12.2023.

При этом дополнения поданы Заявителем в антимонопольный орган 18.12.2023, то есть пределами срока, установленного на подачу заявок.

В противном случае реализация такого права за пределами окончания срока подачи заявок необоснованно затрагивает права и законные интересы иных участников Торгов, которые подали заявки в соответствии с условиями Документации.

Согласно статье 10 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее — ГК РФ) не допускаются осуществление гражданских прав исключительно с намерением причинить вред другому лицу, «действия в обход закона» с противоправной целью, а также иное заведомо недобросовестное осуществление гражданских прав (злоупотребление правом). Не допускается использование гражданских прав в целях ограничения конкуренции, а также злоупотребление доминирующим положением на рынке.

При этом границы антимонопольного контроля торгов оканчиваются при достижении баланса частных и публичных интересов, на необходимость соблюдения которого указал Конституционный Суд Российской Федерации в постановлении от 29.03.2011 № 2-П, а также стабильности публичных правоотношений. В то же самое время «баланс» означает равновесие и равноправие сторон в публичных правоотношениях, а не смещение вектора административной защиты в сторону одного из участников таких отношений без достаточных к тому оснований.

Обратное будет противоречить не только балансу частных и публичных интересов, но и принципам добросовестной реализации и защиты своих гражданских прав (часть 3 статьи 1 ГК РФ, недопустимости извлечения преимуществ из своего незаконного или недобросовестного поведения (часть 4 статьи 1 ГК РФ) и злоупотребления правом (часть 1 статьи 10 ГК РФ).

При таких обстоятельствах, учитывая положения части 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия отмечает, что оспаривание положений документации, которые, по мнению Заявителя, противоречат действующему законодательству Российской Федерации, подлежали обжалованию до окончания срока подачи заявок.

Аналогичная правовая позиция изложена в решении Арбитражного суда города Москвы от 10.10.2023 по делу № А40-167076/23.

С учетом изложенного, Комиссия оставляет жалобу без рассмотрения в указанной части.

На основании изложенного и руководствуясь частями 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

#### **РЕШИЛА:**

1. Признать жалобу Заявителя на действия Организатора торгов при проведении Торгов частично обоснованной, в части доводов, изложенных в дополнениях к жалобе, оставить жалобу без рассмотрения.
2. Установить в действиях Организатора торгов нарушение пунктов 48, 49 Правил.
3. Обязательное для исполнения предписание об устранении выявленных нарушений Организатору торгов не выдавать.

Настоящее решение может быть обжаловано в арбитражном суде в течение трех

месяцев со дня его принятия.