

РЕШЕНИЕ
по жалобе № 17861
на действия (бездействие) при организации и проведении торгов

Дата рассмотрения жалобы по существу 15.05.2020

г. Москва

Комиссия Московского областного УФАС России по рассмотрению жалоб на нарушения при организации и проведении торгов, а также порядка заключения договоров (далее – Комиссия), в составе:

Иванюженко К.В. – заместитель руководителя Московского областного УФАС России;

Ла-У Е.А. – главный специалист-эксперт отдела контроля органов власти Московского областного УФАС России;

Гусейнов М.Г. – ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти Московского областного УФАС России,

рассмотрев жалобу Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ЦЕНТРСТРОЙ» (далее – Заявитель) на действия (бездействие) Администрации городского округа Реутов Московской области (далее – Организатор торгов) при организации открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (далее – МКД), извещение о проведении торгов размещено на сайте www.torgi.gov.ru за № 160420/1093872/01 (далее – Конкурс), при участии посредством видеоконференцсвязи представителя Заявителя – <...>, по доверенности от 14.05.2020; представителя Организатора торгов – <...>, по доверенности от 25.12.2019 № 69-Д, уведомленных в соответствии с требованиями части 11 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

Порядок проведения Конкурса установлен Правилами проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75 (далее – Правила).

Общие требования к торгам установлены статьями 447 и 448 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Установив соответствие жалобы формальным требованиям статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Московское областное УФАС России в установленном порядке направило Заявителю и Организатору торгов уведомление о поступлении жалобы и о приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу.

Согласно доводам жалобы:

1. Организатор торгов в нарушение подпункта 3 пункта 38 Правил в Конкурсной документации указал некорректный адрес МКД.

2. Организатор торгов не уведомил в установленном порядке о проведении Конкурса лиц, обязательное уведомление которых предусмотрено требованиями пункта 40 Правил.

Организатора торгов с доводами жалобы не согласился и пояснил следующее:

1. Адрес в извещении указан как: Московская область, г. Реутов, ул. Комсомольская, д.2, что соответствует адресу МКД, указанному в разрешении на ввод объекта в эксплуатацию от 26.12.2019 г.

2. Администрация исполнила требования пункта 40 Правил, разместив сообщение о проведении открытого конкурса 01.04.2020 на сайте Администрации.

Кроме того, на момент публикации извещения о проведении Конкурса–16.04.2020 МКД на кадастровый учет поставлен не был, согласно сведениям с публичной кадастровой карты, МКД поставлен на кадастровый учет 13.05.2020 – кадастровый номер 50:48:0010405:850 (после поступления жалобы). Соответственно зарегистрированные права на объекты недвижимости, расположенные в МКД, отсутствуют в силу статей 219 и 223 Гражданского кодекса Российской Федерации, что также подтверждается доводами жалобы.

В отношении доводов жалобы Комиссия установила следующее.

1. В соответствии с частью 13 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации 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. В течение десяти дней со дня проведения открытого конкурса орган местного самоуправления уведомляет всех лиц, принявших от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, о результатах открытого конкурса и об условиях договора управления данным домом. Указанные лица обязаны заключить договор управления данным домом с управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса. Если в течение двух месяцев со дня проведения открытого конкурса собственники не заключили договор управления с управляющей организацией, такой договор считается заключенным на условиях, определенных открытым конкурсом.

Согласно пункту 4 Правил конкурс проводится в том числе на основе принципа доступности информации о проведении конкурса и обеспечения открытости его проведения.

Пунктом 38 Правил установлено, что в извещении о проведении конкурса указывается в том числе 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.

Комиссией рассмотрены извещение о проведении Конкурса и Конкурсная документация, опубликованные на сайте www.torgi.gov.ru 16.04.2020, согласно которым адрес МКД указан Организатором торгов как: Московская область, г. Реутов, ул. Комсомольская, д. 2.

Комиссией рассмотрено постановление Администрации города Реутов Московской области от 01.08.2019 № 225-ПА «О присвоении адреса многоэтажному дому с подземной автостоянкой, расположенному по адресу: Московская область, г. Реутов, ул. Комсомольская, д. 2 (далее – Постановление). Согласно Постановлению после принятия решения о вводе объекта в эксплуатацию МКД присвоен адрес: 143964, Российская Федерация, Московская область, городской округ Реутов, город Реутов, ул. Комсомольская, д. 21, корп. 1.

Согласно информации, размещенной на официальном сайте Министерства жилищной политики Московской области, разрешение на ввод объекта (МКД) в эксплуатацию № RU50-48-15047-2019 выдано 26.12.2019.

Таким образом, в извещении о проведении Конкурса и Конкурсной документации Организатор торгов указал недостоверную информации в отношении адреса МКД.

Довод Заявителя обоснован.

2. В соответствии с пунктом 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 после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в этом доме по передаточному акту или иному документу о передаче, 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.

Организатор торгов подтвердил, что информация о проведении Конкурса была размещена исключительно на официальном сайте Организатора торгов.

Отсутствие зарегистрированных прав на объекты недвижимости, расположенные в МКД, не снимает с Организатора торгов обязанности по уведомлению всех лиц, принявших от застройщика после выдачи ему разрешения на ввод МКД в эксплуатацию помещения в МКД по передаточному акту или иному документу о передаче, 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 МКД или в пределах земельного участка, на котором расположен МКД.

Таким образом, Организатор торгов нарушил пункт 40 Правил.

Довод Заявителя обоснован.

На основании изложенного и руководствуясь статьей 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «Управляющая компания «ЦЕНТРСТРОЙ» обоснованной.

2. Выдать Организатору торгов обязательное для исполнения предписание.

3. Передать материалы дела должностному лицу Московского областного УФАС России для принятия решения о наличии (отсутствии) признаков административного правонарушения в действиях должностных лиц Администрации городского округа Реутов Московской области, предусмотренного статьей 7.32.4 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Члены Комиссии:

К.В. Иванюженко

Е.А. Ла-У

М.Г. Гусейнов

Примечание: согласно части 23 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции решение или предписание комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня принятия решения или выдачи предписания.

