

РЕШЕНИЕ
по жалобе № 23799
на действия (бездействие) при организации и проведении торгов

Дата рассмотрения жалобы по существу 24.06.2021

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:

<...>;

<...>;

<...>,

рассмотрев жалобу Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Спрут» (далее – Заявитель) на действия (бездействие) организатора торгов – Администрации городского округа Балашиха Московской области (далее – Организатор торгов) при организации открытых конкурсов по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными по адресу: Московская область, г. Балашиха, ул. Зеленая, д. 32, корп. 2, 3 (далее – МКД), извещения о проведении торгов размещены на сайте www.torgi.gov.ru за № 240521/14352209/01 Лот № 1, № 240521/14352209/02 Лот №1 (далее – Конкурсы), при участии посредством видеоконференцсвязи представителей Заявителя – <...> (доверенность от 01.12.2020 № 29), представителя Организатора торгов – <...> (доверенность от 11.03.2021 № Д46/21), 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 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» (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. Акты о состоянии общего имущества собственников помещений

в МКД (далее – Акты) в нарушение пункта 41 Правил содержат недостоверную информацию в отношении кадастровых номеров земельных участков, входящих в состав общего имущества, и их площадей. В том числе Организатором торгов неверно указан в Акте кадастровый номер земельного участка, на котором расположен МКД по адресу: Московская область, г. Балашиха, ул. Зеленая, д. 32, корп. 2. По мнению Заявителя, указанный МКД расположен на земельном участке с кадастровым номером 50:15:0010705:23, площадь которого составляет 3 530 м².

2. Организатором торгов не опубликованы извещения о проведении Конкурсов на официальном сайте www.torgi.gov.ru, которые должны содержать, в том числе информацию об основаниях проведения Конкурсов и нормативные правовые акты, на основании которых проводятся Конкурсы.

Согласно позиции Организатора торгов:

1. При составлении Конкурсных документаций Организатором торгов допущена техническая ошибка.

2. На дату объявления Конкурсов 24.05.2021 на официальном сайте www.torgi.gov.ru были опубликованы извещения, в которых содержалась информация об основаниях проведения Конкурсов с указанием нормативных правовых актов, на основании которых приводятся Конкурсы. 09.06.2021 в извещения внесены изменения с указанием конкретных статей нормативных правовых актов, являющихся основаниями для организации и проведения Конкурсов. Извещения были сформированы в электронном виде и подписаны электронной подписью, так как функционал официального сайта www.torgi.gov.ru не позволяет вносить изменения в извещения.

Относительно доводов жалобы Комиссия установила следующее.

1. В соответствии с пунктом 41 Правил конкурсная документация включает в себя, в том числе акт о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса.

Согласно пункту 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, в том числе земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 утверждены правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, согласно пункту 2 которых в состав общего имущества включаются, в том числе земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами

озеленения и благоустройства.

Комиссией осмотрен Акт в отношении МКД, расположенного по адресу: Московская область, г. Балашиха, ул. Зеленая, д. 32, корп. 2, содержащий следующую информацию:

- площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома – 57 199 м²;
- кадастровый номер земельного участка – 50:15:0010705:22;
- площадь земельного участка – 1470 м².

Комиссией осмотрен Акт в отношении МКД, расположенного по адресу: Московская область, г. Балашиха, ул. Зеленая, д. 32, корп. 3, содержащий следующую информацию:

- площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома – 57 199 м²;
- кадастровый номер земельного участка – 50:15:0010705:13;
- площадь по фактическому пользованию – 2530 м².

Комиссией рассмотрены сведения, доступные посредством публичной кадастровой карты официального сайта Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (далее – ПКК), в соответствии с которыми:

- 1) площадь земельного участка с кадастровым номером 50:15:0010705:22 – 1470 м²;
- 2) площадь земельного участка с кадастровым номером 50:15:0010705:13 – 2530 м².

Документов, подтверждающих, что площади указанных земельных участков составляют 57 199 м², Организатором торгов не представлено, наличие технической ошибки Организатор торгов не отрицает.

В отношении МКД (Московская область, г. Балашиха, ул. Зеленая, д. 32, корп. 2) Заявителем документально не подтверждено, что указанный МКД расположен на земельном участке с кадастровым номером 50:15:0010705:23.

Из сведений, представленных Заявителем в материалах жалобы и доступных из ПКК, однозначно установить расположение указанного МКД на земельном участке с кадастровым номером 50:15:0010705:23 не представляется возможным. Комиссия относится к представленным Заявителем доказательствам критически и не может принять их как безусловные.

В нарушение пункта 41 Правил Акты содержат недостоверную и неоднозначную информацию в отношении кадастровых номеров земельных участков, входящих в состав общего имущества собственников МКД, и их площадей.

Довод Заявителя обоснован.

2. В соответствии с пунктом 37 Правил извещение о проведении конкурса размещается организатором конкурса или по его поручению специализированной организацией на официальном сайте не менее чем за 30 дней до даты окончания срока подачи заявок на участие в конкурсе.

Требования к содержанию извещения о проведении конкурса установлены пунктом 38 Правил.

Комиссией осмотрена экранная поисковая форма информации о Конкурсах, опубликованная Организатором торгов на официальном сайте www.torgi.gov.ru по номерам извещений 240521/14352209/01, 240521/14352209/02.

Экранная поисковая форма информации о торгах, публикуемая организаторами торгов на официальном сайте www.torgi.gov.ru, не является извещением, размещение которого предусмотрено требованиями пункта 37 Правил.

В нарушение пункта 37 Правил Организатором торгов не размещены извещения о проведении Конкурсов.

Довод Заявителя обоснован.

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

РЕШИЛА

1. Признать жалобу ООО «УК «Спрут» 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 Балашиха Московской области, предусмотренного статьей 7.32.4 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Члены Комиссии:

<...>

<...>

<...>

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.