

# Общество с ограниченной ответственностью

## «Управляющая компания «Спрут»

105275, ГОРОД МОСКВА, УЛИЦА СОКОЛИНОЙ ГОРЫ 5-Я, ДОМ 25А, ЭТАЖ 2 ПОМ  
VI Ч КОМН 13, ОГРН 1197746300960, ИНН 7727418516,  
Телефон: +7 (985) 642-28-1916

№ Б/М от 11 ИЮН 2021

**Кому:** Управление Федеральной антимонопольной  
службы по Московской области  
**Куда:** 123423, г. Москва, Карамышевская наб., д. 44

**Организатор торгов:** Администрация Городского округа Балашиха  
Московской области (Управление жилищно-  
коммунального хозяйства)  
Место нахождения: 143900 Московская область, г.  
Балашиха, ул. Победы, д.18а  
Почтовый адрес: 143900 Московская область, г.  
Балашиха, ул. Победы, д.18а  
Телефон: 8 (495) 521-67-67 (добавочный 5471),  
Факс: в Извещении и КД не указан.  
E-mail: [ud@balashiha.ru](mailto:ud@balashiha.ru)  
Контактное лицо:

Московское областное УФАС  
Рег. номер 23799/21  
зарегистрирован 16.06.2021



**Заявитель:** Общество с ограниченной ответственностью «УК «Спрут»  
Местонахождение: 105275, г. Москва, ул. Со-  
колиной горы 5-я, дом 25А, этаж 2, помеще-  
ние VI Ч, комната 13,  
Почтовый адрес 105275, г. Москва, ул. Соко-  
линой горы 5-я, дом 25А, этаж 2, помещение  
VI Ч, комната 13,  
Телефон: +7 (985) 642-28-19  
Факс: отсутствует.

E-mail: [OOOYKSPRYT@GMAIL.COM](mailto:OOOYKSPRYT@GMAIL.COM)

### Жалоба

**на действия Администрации Городского округа Балашиха Московской обла-  
сти (Управление жилищно-коммунального хозяйства) при проведении откры-  
того конкурса по отбору управляющей организации**

Управлением жилищно - коммунального хозяйства Администрации Городского округа Бала-  
шиха (далее – Организатор конкурса) на официальном сайте Российской Федерации для размещения  
информации о размещении заказов ([www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru)), 24.05.2021 года были опубликованы:

Извещение № 240521/14352209/01 (Лот №1) о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными по адресу: **Московская область, городской округ Балашиха, ул. Зеленая, дом 32 корпус 2;**

Извещение № 240521/14352209/02 (Лот №1) о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными по адресу: **Московская область, городской округ Балашиха, ул. Зеленая, дом 32 корпус 3.**

**Обжалуемые действия организатора открытого конкурса:**

Соблюдение ст. 18.1 Федерального Закона Российской Федерации от 26 июля 2006 г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», а именно - нарушение Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 6 февраля 2006 года № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» (далее - **Правила**). Общие требования к торгам устанавливаются статьями 447 и 448 Гражданского кодекса Российской Федерации.

**Доводы жалобы:**

1. Согласно **пункту 4 Правил**, Конкурс проводится на основе следующих принципов:
  - 1) создание равных условий участия в конкурсе для юридических лиц независимо от организационно-правовой формы и индивидуальных предпринимателей;
  - 2) добросовестная конкуренция;
  - 3) эффективное использование средств собственников помещений в многоквартирном доме в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий пользования помещениями в многоквартирном доме, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся помещениями в доме;
  - 4) доступность информации о проведении конкурса и обеспечение открытости его проведения.

Согласно **подпункту 1 пункта 41 Правил**, Конкурсная документация каждого из вышеуказанных открытых конкурсов, утверждаемая организатором конкурса, включает в себя, в том числе, **заполненный полностью Акт о состоянии общего имущества собственников помещений в МКД**, расположенных по адресам:

Извещение № 240521/14352209/01 (Лот №1) - **Московская область, городской округ Балашиха, ул. Зеленая, дом 32 корпус 2;**

Извещение № 240521/14352209/02 (Лот №1) - **Московская область, городской округ Балашиха, ул. Зеленая, дом 32 корпус 3.**

Организатора конкурса разместил в составе КД вышеуказанных открытых конкурсов с Акты, в которых не указал площади земельных участков, входящих в состав общего имущества собственников МКД, являющихся предметом вышеуказанных конкурсов, при этом, указав кадастровые номера участков, которые, по его мнению, должны входить в состав общего имущества собственников указанных МКД.

В Актах и Проектах договоров управления МКД Конкурсной документации указанных открытых конкурсов на право управления МКД, расположенными по адресам: **Московская область, городской округ Балашиха, ул. Зеленая, дом 32 корпус 2, Московская область, городской округ Балашиха, ул. Зеленая, дом 32 корпус 3** указаны следующие сведения, касающиеся земельного участка, входящего в состав собственников МКД:

- **Московская область, городской округ Балашиха, ул. Зеленая, дом 32 корпус 2:**

- 31. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома: 57 199 кв. м.
- 32. Кадастровый номер земельного участка: 50:15:0010705:22
- 33. Площадь земельного участка: 1 470 кв. м.

- **Московская область, городской округ Балашиха, ул. Зеленая, дом 32 корпус 3 :**

- 35. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома: 57 199 кв. м.
- 36. Кадастровый номер земельного участка: 50:15:0010705:13
- 37. Площадь по фактическому пользованию: 2 530 кв. м.

1.1. Согласно сведениям, опубликованным на официальном сайте Публичной кадастровой карты РФ – <https://rosreest.map.ru>, многоквартирный дом, расположенный по адресу: **Московская область, городской округ Балашиха, ул. Зеленая, дом 32 корпус 2**, находится на земельном участке с кадастровым номером 50:15:0010705:23 (скриншот страницы прилагается). Площадь участка с кадастровым номером 50:15:0010705:23 составляет 3 530 кв.м.

**Считаем, что Организатор конкурса, неверно указав в Акте и в Проекте договора управления сведения о кадастровом номере и площади земельного участка, входящего в состав собственников помещений в МКД, расположенном по адресу: Московская область, городской округ Балашиха, ул. Зеленая, дом 32 корпус 2, ввел в заблуждение участников конкурса и нарушил пункт 4 и подпункт 1 пункта 41 Правил.**

1.2. Конкурсной документации обоих конкурсов, Организатор указал одинаковую площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома: **57 199 кв. м.**

При этом, также в Конкурсной документации вышеуказанных открытых конкурсах (Акты и Проекты договоров управления МКД) Организатором указаны конкретные кадастровые номера и площади земельных участков с этими кадастровыми номерами:

- **Московская область, городской округ Балашиха, ул. Зеленая, дом 32 корпус 2**  
- кадастровый номер участка: 50:15:0010705:22  
- Площадь земельного участка: 1470 кв. м.

- **Московская область, городской округ Балашиха, ул. Зеленая, дом 32 корпус 3**  
- кадастровый номер участка: 50:15:0010705:13  
- Площадь земельного участка: 2 530 кв. м.

Согласно положениям ЖК РФ, в Договорах управления МКД, при его заключении, указывается площадь земельного участка, который входит в состав общего имущества собственников по-

мещений в МКД. Организатором в КД указана площадь - 57 199 кв. м. Поэтому, фактически, участнику, выигравшему открытый конкурс, придется обслуживать территорию площадь 57 199 кв. м., указанную в КД.

При этом, Организатором указаны в тех же КД данные участков с конкретными кадастровыми номерами и их площадью, которые противоречат друг другу.

**Считаем, что, разместив в Актах и Проектах договоров управления МКД противоречивые сведения о площади земельных участков (57 199 кв. м, 1 470 кв.м. и 2 530 кв.м.), входящих в состав общего имущества собственников помещений в МКД, являющихся предметами указанных открытых конкурсов, Организатор ввел в заблуждение участников конкурса и нарушил пункт 4 и подпункт 1 пункта 41 Правил.**

**Позиция заявителя основана на практике УФАС по Московской области, а именно, на решениях № 12391 от 08.04.2021 года и № 15960 от 29.04.2021 года.**

2. Согласно **пункту 1 пункта 38 Правил**, в Извещении о проведении открытого конкурса указываются, в том числе, основание проведения конкурса и нормативные правовые акты, на основании которых проводится конкурс.

В соответствии с **пунктом 3 Правил**, конкурс проводится если:

1) 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 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 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;

4) в установленном законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности порядке выдано разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

В Извещениях №№ 240521/14352209/01 (Лот №1) - Московская область, городской округ Балашиха, ул. Зеленая, дом 32 корпус 2 и 240521/14352209/02 (Лот №1) - Московская область, городской округ Балашиха, ул. Зеленая, дом 32 корпус 3, Организатором не размещены собственно файлы ИЗВЕЩЕНИЯ, в которых должна быть отражена вышеуказанная информация.

Эта информация не отражена и в Конкурсной документации вышеуказанных открытых конкурсов. В ней указаны лишь следующие основания проведения конкурсов:

- Гражданский кодекс Российской Федерации;
- Жилищный кодекс Российской Федерации;
- Постановление Правительства Российской Федерации от 6 февраля 2006 г. № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом»;
- Постановление Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 г. № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения»;
- Постановление Администрации Городского округа Балашиха от 20.03.2019г. № 304-ПА «О создании постоянно действующей комиссии по организации и проведению открытых конкурсов по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами, расположенными на территории городского округа Балашиха».

Считаем, что, не указав в Извещении о проведении открытого конкурса оснований его проведения, предусмотренных **пунктом 3 Правил**, Организатор нарушил **подпункт 1 пункта 38 Правил** и **подпункт 4 пункта 4 Правил**.

**В свое позиции заявитель руководствовался практикой УФАС по московской области, а именно, Решением № 19319 от 25.05.2021 года.**

**На основании вышеизложенного ПРОШУ:**

1. Рассмотреть настоящую жалобу в порядке, установленном действующим законодательством.
2. Признать жалобу обоснованной.
3. Обязать Организатора торгов внести соответствующие изменения в Извещение и Конкурсную документацию.
4. Выдать организатору торгов соответствующее предписание.

**Приложение (прилагаемые документы):**

- Заверенная копия Решения № 2 от 05.12.2019 года – 1 (один) лист;
- Заверенная копия Приказа от 06.12.2019 года – 1 (Один) лист;
- Оригинал Доверенности № 25 от 01 декабря 2020 года – 1 (Один) лист;
- Заверенные копии - скриншоты страниц официальном сайте Публичной кадастровой карты РФ – <https://rosreestrmap.ru>. – 3 (три) листа.

**Представитель ООО «УК «Спрут»  
по доверенности № 25 от 01.12.2020 года**

