

**РЕШЕНИЕ**  
**по жалобе № 22161**  
**на действия (бездействие) при организации и проведении торгов**

Дата рассмотрения жалобы по существу 15.06.2021

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 Люберцы Московской области (далее – Организатор торгов) при организации открытых конкурсов по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, извещения о проведении торгов размещено на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) за № 170521/0090486/01 (Московская область, г. Люберцы, ул. Летчика Ларюшина, д. 16, 18, 20; № 170521/0090486/02 (Московская область, г. Люберцы, ул. Летчика Ларюшина, д. 12); № 170521/0090486/03 (Московская область, г. Люберцы, ул. Летчика Ларюшина, д. 14); № 170521/0090486/04 (Московская область, г. Люберцы, ул. 8 Марта, д. 20, корп. 1); № 170521/0090486/05 (Московская область, г. Люберцы, ул. 8 Марта, д. 20 корп. 2), (далее – Конкурсы, Многоквартирные дома), при участии посредством видеоконференцсвязи представителя Заявителя – <...> (доверенность от 01.12.2020 № 25) и представителя Организатора торгов, 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 Многоквартирных домах Конкурсных документаций (далее – Акты) содержат недостоверную информацию в отношении сведений о кадастровых номерах земельных участков, входящих в состав общего имущества, и не содержат сведений о площадях земельных участков.

2. В Актах отсутствует обязательная для указания информация о характеристиках Многоквартирных домов (площадь помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в Многоквартирных домах), уборочная площадь общих коридоров, уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы).

Согласно позиции Организатора торгов в составе Конкурсных документаций указана необходимая информация о характеристиках Многоквартирных домов на основании документов, имеющихся у Организатора торгов.

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;

– перечень работ и услуг, устанавливаемый организатором конкурса в зависимости от уровня благоустройства, конструктивных и технических параметров многоквартирного дома, включая требования к объемам, качеству, периодичности каждой из таких работ и услуг, сформированный из числа работ и услуг, указанных в минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденном постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 № 290, по форме согласно приложению № 2 к Правилам. При этом организатор конкурса в соответствии с перечнем работ и услуг самостоятельно определяет расчетную стоимость каждой из работ и услуг.

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 на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства.

Комиссией осмотрены Акты, которые в нарушение пункта 38 Правил не содержат сведений о площади земельных участков, входящих в состав общего имущества собственников помещений в Многоквартирных домах.

1) В отношении Конкурса № 170521/0090486/01 установлено следующее.

В Актах по многоквартирным домам, расположенным по адресу: Московская область, г. Люберцы, ул. Летчика Ларюшина, д. 16, 18, 20 указаны земельные участки с кадастровыми номерами 50:22:0010211:28783, 50:22:0010211:28784.

Исходя из сведений, представленных посредством Публичной кадастровой карты, доступной на официальном сайте Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (далее – ФКК), на земельном участке с кадастровым номером 50:22:0010211:28783 помимо Многоквартирных домов, расположенных по адресу: Московская область, г. Люберцы, ул. Летчика Ларюшина, д. 16, 18, 20, расположены иные строения, не являющиеся предметами конкурса № 170521/0090486/01, а на земельном участке с кадастровым номером 50:22:0010211:28784 отсутствуют какие-либо строения, в том числе, являющиеся предметом конкурса № 170521/0090486/01.

В состав лота входят три идентичных Многоквартирных дома (Московская область, г. Люберцы, ул. Летчика Ларюшина, д. 16, 18, 20).

Вместе с тем, три Многоквартирных дома расположены на одном земельном участке с кадастровым номером 50:22:0010211:28783.

Таким образом, в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Московская область, г. Люберцы, ул. Летчика Ларюшина, д. 16, входит земельный участок, который может являться общим имуществом собственников помещений в многоквартирных домах, расположенных по адресу: Московская область, г. Люберцы, ул. Летчика Ларюшина, д. 18, 20.

Согласно пункту 2 Правил предмет конкурса – право заключения договоров управления многоквартирным домом в отношении объекта конкурса; объект конкурса – общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме, на право управления которым проводится конкурс. Конкурсная документация должна содержать, в том числе достоверные сведения, позволяющие определить общее имущество собственников и его

площадь.

Организатором торгов доказательств, указывающих, на то, что земельный участок может входить в состав общего имущества собственников помещений всех троих Многоквартирных домов, не представлено

2) В отношении Конкурса № 170521/0090486/02 установлено следующее.

В Акте по многоквартирному дому, расположенному по адресу: Московская область, г. Люберцы, ул. Летчика Ларюшина, д. 12, указан земельный участок с кадастровым номером 50:22:0010211:28587.

Исходя из сведений, представленных посредством ПКК, на земельном участке с кадастровым номером 50:22:0010211:28587 помимо Многоквартирного дома, расположенного по адресу: Московская область, г. Люберцы, ул. Летчика Ларюшина, д. 12, расположены иные строения, не являющиеся предметами Конкурса № 170521/0090486/02.

3) В отношении Конкурса № 170521/0090486/03 установлено следующее.

В Акте по многоквартирному дому, расположенному по адресу: Московская область, г. Люберцы, ул. Летчика Ларюшина, д. 14, указан земельный участок с кадастровым номером 50:22:0010211:28587.

Исходя из сведений, представленных посредством ПКК, на земельном участке с кадастровым номером 50:22:0010211:28587 помимо Многоквартирного дома, расположенного по адресу: Московская область, г. Люберцы, ул. Летчика Ларюшина, д. 14, расположены иные строения, не являющиеся предметами Конкурса № 170521/0090486/03.

4) В отношении Конкурса № 170521/0090486/04 установлено следующее.

В Акте по многоквартирному дому, расположенному по адресу: Московская область, г. Люберцы, ул. 8 Марта, д. 20, корп. 1, указаны земельные участки с кадастровыми номерами 50:22:0010211:2443 и 50:22:0010211:2446.

Исходя из сведений, представленных посредством ПКК, на земельном участке с кадастровым номером 50:22:0010211:2443 помимо Многоквартирного дома, расположенного по адресу: Московская область, г. Люберцы, ул. 8 Марта, д. 20, корп. 1, расположены иные строения, не являющиеся предметами конкурса № 170521/0090486/04, а на земельном участке с кадастровым номером 50:22:0010211:2446 отсутствуют какие-либо строения, в том числе, являющие предметом конкурса № 170521/0090486/04.

5) В отношении Конкурса № 170521/0090486/05 установлено следующее.

В Акте по многоквартирному дому, расположенному по адресу: Московская область, г. Люберцы, ул. 8 Марта, д. 20, корп. 2, указаны земельные участки с кадастровыми номерами 50:22:0010211:2443 и 50:22:0010211:2446.

Исходя из сведений, представленных посредством ПКК, на земельном участке с кадастровым номером 50:22:0010211:2443 помимо Многоквартирного дома, расположенного по адресу: Московская область, г. Люберцы, ул. 8 Марта, д. 20, корп. 2, расположены иные строения, не являющиеся предметами конкурса № 170521/0090486/04, а на земельном участке с кадастровым номером 50:22:0010211:2446 отсутствуют какие-либо строения, в том числе, являющие предметом конкурса № 170521/0090486/05.

Указав в Конкурсных документациях недостоверную информацию в отношении земельных участков, входящих в состав общего имущества собственников помещений в Многоквартирных домах, Организатор торгов нарушил требования Правил.

Довод Заявителя обоснован.

2. В Актах по Конкурсу № 170521/0090486/01 отсутствуют сведения:

- о площади помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме);
- об уборочной площади общих коридоров;
- об уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы).

В Акте по Конкурсу № 170521/0090486/02 отсутствуют сведения:

- о площади помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме);
- об уборочной площади общих коридоров;
- об уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы).

В Акте по Конкурсу № 170521/0090486/03 отсутствуют сведения:

- об уборочной площади общих коридоров;
- об уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы).

В Акте по Конкурсу № 170521/0090486/04 отсутствуют сведения:

- об уборочной площади общих коридоров;
- об уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы).

В Акте по Конкурсу № 170521/0090486/05 отсутствуют сведения:

- об уборочной площади общих коридоров;
- об уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы).

Вместе с тем, перечни работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирных домах включают в себя работы по обслуживанию и содержанию указанного имущества.

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 Люберцы 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.