

**РЕШЕНИЕ**  
**по жалобе № 12391**  
**на действия (бездействие) при организации и проведении торгов**

Дата рассмотрения жалобы по существу 08.04.2021

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 «Витязь» (далее – Заявитель) на действия (бездействие) организатора торгов – Администрации городского округа Балашиха Московской области (далее – Организатор торгов) при организации открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными по адресу: Московская область, г. Балашиха, ул. Реутовская, д. 11, 12 (далее – МКД), извещение о проведении торгов размещено на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) за № 120321/14352209/01 (далее – Конкурс), при участии посредством видеоконференцсвязи представителей Заявителя – <...> (доверенность от 01.12.2020 № 25), <...> (доверенность от 01.12.2020 № 28) и представителя Организатора торгов – <...> (доверенность от 28.12.2020 № Д-173/20), 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. В акте о состоянии общего имущества собственников помещений в МКД Конкурсной документации (далее – Акт) отсутствует обязательная для указания информация о характеристиках МКД (площадь помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в МКД), количество лестниц, уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки), площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества МКД).

2. Пункты 22 и 23 Акта содержат недостоверную информацию в отношении сведений о кадастровых номерах земельных участков, входящих в состав общего имущества МКД. По мнению Заявителя, земельные участки, совокупная площадь которых составляет 261 279 м<sup>2</sup>, не могут являться общим имуществом собственников помещений в МКД.

Согласно позиции Организатора торгов:

1. В составе Конкурсной документации указана необходимая информация о характеристиках МКД на основании документов, имеющихся у Организатора торгов, в том числе на основании разрешений на ввод объектов в эксплуатацию. При этом Конкурсной документацией установлена возможность ознакомления претендента с объектом Конкурса либо направления запрос разъяснений Организатору торгов.

2. При указании сведений в отношении кадастровых номеров земельных участков, входящих в состав общего имущества, Организатор торгов основывался на имеющихся документах (разрешение на ввод объектов в эксплуатацию) и информации Единого государственного реестра недвижимости.

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.

Комиссией осмотрен Акт, который в нарушение пункта 38 Правил не содержит сведений о площади помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в МКД), количестве лестниц, уборочной площади лестниц (включая межквартирные лестничные площадки), площади земельных участков, входящих в состав общего имущества МКД.

Вместе с тем, перечни работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в МКД включают в себя работы по обслуживанию и содержанию указанного имущества, в том числе земельных участков.

Довод Заявителя обоснован.

2. 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.

В соответствии с пунктом 23 акта о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме расположенном по адресу: Московская область, г. Балашиха, ул. Реутовская, д. 11, кадастровый номер земельного участка – 50:15:0040502:423 площадью 71 590 м<sup>2</sup>.

В соответствии с пунктом 23 акта о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме расположенном по адресу: Московская область, г. Балашиха, ул. Реутовская, д. 12, указаны следующие кадастровые номера земельных участков:

- 50:15:0040502:423 (площадь 71 590 м<sup>2</sup>);
- 50:15:0040502:424 (площадь 30 956 м<sup>2</sup>);
- 50:15:0040502:428 (площадь 5 050 м<sup>2</sup>);
- 50:15:0040502:426 (площадь 11 055 м<sup>2</sup>);
- 50:15:0040502:432 (площадь 35 164 м<sup>2</sup>);
- 50:15:0040502:437 (площадь 40 533 м<sup>2</sup>);
- 50:15:0040502:425 (площадь 3 454 м<sup>2</sup>);

- 50:15:0040502:422 (площадь 4 057 м<sup>2</sup>);
- 50:15:0040502:9 (площадь 44 065 м<sup>2</sup>);
- 50:15:0040502:438 (площадь 15 335 м<sup>2</sup>).

В состав лота входят два идентичных многоквартирных дома (Московская область, г. Балашиха, ул. Реутовская, д. 11 и д. 12). Вместе с тем, оба МКД расположены на одном земельном участке с кадастровым номером 50:15:0040502:423, а земельные участки с кадастровыми номерами: 50:15:0040502:424, 50:15:0040502:428, 50:15:0040502:426, 50:15:0040502:432, 50:15:0040502:437, 50:15:0040502:425, 50:15:0040502:422, 50:15:0040502:9, 50:15:0040502:438 не являются земельными участками, на которых расположены МКД, согласно публичной кадастровой карте. Общая площадь указанных земельных участков свыше 26 га.

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.

Таким образом, Конкурсная документация должна содержать, в том числе достоверные сведения, позволяющие определить общее имущество собственников и его площадь.

Организатором торгов доказательств, указывающих, на то, что земельные участки (в т.ч. те, на которых не расположены МКД) входят в состав общего имущества собственников помещений в МКД, не представлено.

Указав в Конкурсной документации недостоверную информацию в отношении земельных участков, входящих в состав общего имущества собственников помещений в МКД, а именно, включив в Акт ряд земельных участков, которые в силу закона и объективных обстоятельств не могут являться общим имуществом собственников помещений в МКД, Организатор торгов нарушил требования Правил.

Довод Заявителя обоснован.

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

## **РЕШИЛА**

1. Признать жалобу ООО «УК «Витязь» 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.