

РЕШЕНИЕ
по жалобе № 26962
на действия (бездействие) при организации и проведении торгов

Дата рассмотрения жалобы по существу 12.08.2019

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:

Коссова Ю.С. – заместитель начальника отдела контроля органов власти Московского областного УФАС России;

Матаев Д.А. – заместитель начальника отдела контроля органов власти Московского областного УФАС России;

Ла-У Е.А. – специалист 1 разряда отдела контроля органов власти Московского областного УФАС России,

рассмотрев жалобу Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Олимп» (далее – Заявитель) на действия (бездействие) Администрации городского округа Клин Московской области (далее – Организатор торгов) при организации и проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, извещение о проведении торгов размещено на сайте www.torgi.gov.ru за № 290419/0060779/01 (далее – Конкурс), в присутствии представителей лиц, участвующих в рассмотрении жалобы: от Организатора торгов – <...>, по доверенности от 04.07.2019 № Исх/128-Д; в отсутствие Заявителя, уведомленных в соответствии с требованиями части 11 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «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 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «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 доводу жалобы в извещении о проведении Конкурса Организатор торгов указал, что земельный участок с кадастровым номером 50:03:0010306:15 (далее – Земельный участок), принадлежащий на праве аренды Обществу с ограниченной ответственностью «Компания ТехноСтройОлимп», входит в состав общего имущества собственников многоквартирного дома. По мнению Заявителя, указанное является нарушением порядка организации и проведения Конкурса.

Согласно позиции Организатора торгов Земельный участок с элементами озеленения и благоустройства, на котором расположен многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, принадлежит собственникам помещений в многоквартирном доме на праве общей долевой собственности.

Относительно довода жалобы Комиссия установила следующее.

В соответствии с подпунктом 3 пункта 38 Правил в извещении о проведении конкурса указывается площадь Земельного участка, входящего в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

В силу пункта 4 части 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации, собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности Земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства.

В соответствии с частью 4 статьи 69 Закона Московской области от 30.12.2014 № 191/2014-ОЗ «О благоустройстве в Московской области» собственники объектов капитального строительства (помещений в них) несут бремя содержания прилегающей территории в пределах 30 метров от границ объектов капитального строительства.

Комиссией осмотрена конкурсная документация, содержащая акт о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (далее – Акт).

Согласно Акту кадастровый номер Земельного участка – 50:03:0010306:15; площадь Земельного участка – 5503 кв. м.

В соответствии с пунктом 26 Постановления Пленума Высшего арбитражного суда Российской Федерации от 17.11.2011 № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» при разрешении споров, касающихся земельных участков, переданных в аренду для целей строительства многоквартирных жилых домов, судам надлежит учитывать, что согласно части 1 статьи 16 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» и части 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности земельный участок с элементами озеленения и благоустройства, на котором расположен многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома

объекты недвижимого имущества.

В силу указанных норм права с момента регистрации права собственности первого лица на любое из помещений в многоквартирном доме соответствующий земельный участок поступает в долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме, а договор аренды этого участка прекращается на основании статьи 413 Гражданского кодекса Российской Федерации независимо от того, в частной или в публичной собственности находился переданный в аренду земельный участок.

По имеющейся у Московского областного УФАС России информации многоквартирный дом, расположенный по адресу: Московская область, г. Клин, микрорайон Майданово, д. 2, корп. 3, был введен в эксплуатацию 19.11.2012 на основании разрешения на ввод в эксплуатацию, дата регистрации первого права собственности – 25.01.2013. Следовательно, в связи с регистрацией первого права собственности в указанном многоквартирном доме Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, перешел в долевую собственность владельцев квартир.

Довод Заявителя не обоснован.

На основании изложенного и руководствуясь статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «УК Олимп» необоснованной.

Члены Комиссии:

Ю.С. Коссова

Д.А. Матаев

Е.А. Ла-У

Примечание: согласно части 23 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» решение или предписание комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в судебном порядке в течении трех месяцев со дня принятия решения или выдачи предписания.