

**РЕШЕНИЕ**  
**по жалобе № 34696/22**  
**на действия (бездействие) при организации и проведении торгов**

Дата рассмотрения жалобы по существу 22.09.2022

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:  
<...> – <...> Московского областного УФАС России;  
<...> – <...> Московского областного УФАС России;  
<...> – <...> Московского областного УФАС России,  
рассмотрев жалобу <...> (далее – Заявитель) на действия (бездействие) организатора торгов – Администрации городского округа Солнечногорск Московской области (далее – Организатор торгов) при организации и проведении открытых конкурсов на право заключения договоров управления многоквартирными домами, извещения о проведении торгов размещены на сайте <https://torgi.gov.ru/> за № 010922/8934293/01, 010922/8934293/02, 010922/8934293/03, 010922/8934293/04, 010922/8934293/05, 010922/8934293/06 (далее – Конкурсы), при участии посредством видеоконференцсвязи представителя Организатора торгов – <...> (доверенность от 16.09.2022); без участия Заявителя, 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 Конкурсов 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 (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. Организатор торгов не в полном объеме указал информацию о местоположении объектов Конкурсов на сайте [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru).
2. Организатор торгов указал информацию о детальном местоположении объектов Конкурсов с ошибками.
3. В характеристиках объектов Конкурсов и Конкурсной документации отсутствует техническая часть.
4. Даты проведения Конкурсов в Извещениях указаны с ошибкой.
5. Не указаны кадастровые номера земельных участков, входящих в состав общего имущества каждого многоквартирного дома.
6. Площади жилых и нежилых помещений, помещений общего пользования указаны неверно.

Организатор торгов с доводами жалобы согласился и пояснил, что принял решение о внесении необходимых изменений в Конкурсную документацию. Изменения были опубликованы на сайте <https://torgi.gov.ru/>.

В отношении доводов жалобы Комиссия установила следующее.

1. Согласно подпункту 4 пункта 4 Правил Конкурс проводится на основе принципа доступности информации о его проведении и обеспечения открытости его проведения.

Аналогичные принципы закреплены в пункте 3 Регламента официального сайта Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов по адресу [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru), утвержденного приказом Минкомсвязи России от 03.06.2015 № 195 (далее – Регламент).

Пунктом 32 Правил определено, что информация о проведении конкурса размещается организатором конкурса или по его поручению специализированной организацией на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов по адресу [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru).

В соответствии с пунктом 35 Правил информация о проведении конкурса, размещенная на официальном сайте, должна быть доступна для ознакомления всеми заинтересованными лицами без взимания платы.

Комиссией осуществлены действия для поиска Конкурсов в соответствующем разделе сайта [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru) (ЖКХ) с использованием стандартных инструментов сайта и вводе в соответствующей графе «Местоположение имущества» слов «Московская область».

Поиск Конкурсов затруднен, поскольку в результате заданных параметров отражается 1190 лотов.

Комиссией осмотрена информация о Конкурсах, размещенная под реестровыми номерами 010922/8934293/01, 010922/8934293/02, 010922/8934293/03, 010922/8934293/04, 010922/8934293/05, 010922/8934293/06.

Вкладка общие сведения содержит графу «Местоположение», в которой имеется информация только о субъекте, в котором расположены многоквартирные дома – Московская область. Иной информации о предметах Конкурсов в графе «Местоположение» не имеется.

Графа «Детальное местоположение» содержит полную информацию об адресах многоквартирных домов:

- «с.п. Кутузовское, д. Подолино, ул. Солнечная, дома № 1, 3, 5»;
- «Солнечногорский р-н. с.п. Кутузовское, д. Подолино. ул. Лесная, д. 2, д. 4, д. 6, д. 8»;
- «Солнечногорский р-н, с.п. Кутузовское, д. Подолино, ул. Некрасова, д. 8»;
- «Солнечногорский р-н, с.п. Кутузовское, д. Подолино, ул. Солнечная, д. 4»;
- «Солнечногорский р-н. с.п. Кутузовское, д. Подолино, ул. Беговая, д. 14»;
- «Солнечногорский р-н, с.п. Кутузовское, д. Подолино, ул. Беговая, д.10, д.12».

Извещения в действующей редакции размещены Организатором торгов 22.09.2022.

Раздел сайта [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru) «Поиск» не содержит графы «Детальное местоположение», а поиск по названию и содержанию размещенных Организатором торгов документов не предусмотрен функционалом сайта.

Таким образом, поиск Извещений на сайте [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru) без информации о номере извещения трудноосуществим и исходя из заполненных Организатором торгов граф возможен только последовательным перебором всех размещенных в Московской области конкурсов по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами.

При таких условиях оснований полагать, что Организатором торгов соблюдены принципы доступности информации о проведении Конкурсов и обеспечения открытости его проведения, не имеется.

Организатором торгов нарушены требования пункта 4 Правил и пункта 3 Регламента.

Довод Заявителя обоснован.

2. Пунктом 38 Правил установлено, что в извещении о проведении конкурса указывается, в том числе характеристика объекта конкурса, включая адрес многоквартирного дома, год постройки, этажность, количество квартир, площадь жилых, нежилых помещений и помещений общего пользования, виды благоустройства, серию и тип постройки, а также кадастровый номер (при его наличии) и площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

Согласно статье 1 Закона Московской области от 28.12.2018 № 246/2018-ОЗ «Об организации местного самоуправления на территории Солнечногорского муниципального района» объединены территории городского поселения Андреевка, городского поселения Менделеево, городского поселения Поварово, городского поселения Ржавки, городского поселения Солнечногорск, сельского поселения Кривцовское, сельского поселения Кутузовское, сельского поселения Луневское, сельского поселения Пешковское, сельского поселения Смирновское, сельского поселения Соколовское без изменения границ территории Солнечногорского муниципального района.

В состав территории Солнечногорского муниципального района входят территории города, рабочих поселков и сельских населенных пунктов, не являющихся муниципальными образованиями.

Муниципальное образование, образованное путем вышеуказанного изменения состава территории Солнечногорского муниципального района, наделено статусом городского округа.

Статьей 2 Закона Московской области от 27.03.2019 № 39/2019-ОЗ «Об отнесении города Солнечногорск Солнечногорского района Московской области к категории города областного подчинения Московской области, упразднении Солнечногорского района Московской области и внесении изменений в Закон Московской области «Об административно-территориальном устройстве Московской области» установлено упразднение административно-территориальной единицы Московской области – Солнечногорский район Московской области.

Комиссией рассмотрены Извещения, согласно которым в адресах объектов Конкурсов указаны упраздненные сельское поселение Кутузовское и Солнечногорский район, а именно:

- в заголовке документа;
- в пункте 4 – характеристики объекта Конкурса;
- в пункте 6 – размер платы за содержание и ремонт жилого помещения.

Организатор торгов указал недостоверные адреса многоквартирных домов в графе «Детальное местоположение» и Извещениях.

Довод Заявителя обоснован.

3. Требования к содержанию Извещения установлены пунктом 38 Правил.

Требования к содержанию Конкурсной документации установлены пунктом 41 Правил.

Пункты 38 и 41 Правил не содержат требований о размещении организатором торгов какой-либо технической документации в отношении

многоквартирных домов, являющихся объектами конкурса, в извещении о проведении конкурса и конкурсной документации.

Норма закона, нарушенная Организатором торгов, Заявителем не приведена, Комиссией не установлена.

Довод Заявителя не обоснован.

4. Согласно пункту 38 Правил в извещении о проведении конкурса указывается, в том числе:

- место, дата и время вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе, а также место, дата и время рассмотрения конкурсной комиссией заявок на участие в конкурсе;

- место, дата и время проведения конкурса.

Комиссией осмотрены Извещения, размещенные Организатором торгов в электронной форме на сайте <https://torgi.gov.ru/> (вкладка – «Документы», тип документа – «Извещение», описание – «не действующая редакция», дата добавления – 01.09.2022), которые содержат следующую информацию:

- пункт 12 Извещений – «Место, дата и время вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе: Конверты с заявками на участие в конкурсе будут вскрыты по адресу: Московская обл., г. Солнечногорск, ул. Банковская, д. 2, каб. 219 (Администрация городского округа Солнечногорск Московской области) «04» октября 2021 года в 14 ч. 00 мин.»;

- пункт 13 Извещений – «Место, дата и время рассмотрения конкурсной комиссией заявок на участие в конкурсе: Рассмотрение заявок на участие в конкурсе будет осуществляться по адресу: Московская обл., г. Солнечногорск, ул. Банковская, д. 2, каб. 219 (Администрация городского округа Солнечногорск Московской области) начиная с момента окончания процедуры вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе до 13 ч. 50 мин. «07» октября 2021 года»;

- пункт 14 Извещений – «Место, дата и время проведения конкурса: Конкурс будет проводиться по адресу: Московская обл., г. Солнечногорск, ул. Банковская, д. 2, каб. 219 (Администрация городского округа Солнечногорск Московской области) «07» октября 2021 года в 14 ч. 00 мин.».

Организатор торгов подтвердил ошибку, допущенную в датах вскрытия конвертов с заявками, рассмотрения заявок и проведения Конкурса.

Довод Заявителя обоснован.

5. В соответствии с требованиями Правил Извещения должны содержать информацию о кадастровых номерах (при его наличии) и площадях земельных участков, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах.

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 включается, 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.

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.

Извещения и Конкурсная документация должны содержать, в том числе достоверные сведения, позволяющие определить общее имущество собственников и его площадь.

Вопросы, связанные с определением площади земельных участков, должны разрешаться органами местного самоуправления, в том числе с учетом методических рекомендаций по проведению работ по формированию земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома, утвержденных приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 07.03.2019 № 153/пр.

Извещения в нарушение пункта 38 Правил не содержат сведений о площадях земельных участков, входящих в состав общего имущества.

Довод Заявителя обоснован.

6. В соответствии с требованиями Правил Извещения должны содержать информацию о площадях жилых помещений, нежилых помещений и помещений общего пользования.

Информация о площадях жилых помещений, нежилых помещений и помещений общего пользования содержится в пункте 4 Извещений – характеристики объекта Конкурса.

Документы, безусловно подтверждающие, что Организатор торгов неверно указал площади, Заявителем не представлены.

Довод Заявителя не обоснован.

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

**РЕШИЛА:**

1. Признать жалобу <...> 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 Солнечногорск 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.