



СК ДОНСТРОЙ



119590, Москва, ул. Мосфильмовская, д. 70, Тел.: +7 495 229-66-56

Московское УФАС
Рег. номер 47727/17
зарегистрирован 04.10.2017



В Московское УФАС России

Мясницкий проезд, д.4, стр.1, г. Москва, 107078

**Заявитель: АО «СК ДОНСТРОЙ»
ОГРН1027739415153, ИНН7727162286**

Юр. Адрес: 119590, г. Москва, ул. Мосфильмовская, дом 70
Почтовый адрес: 119590, г. Москва, ул. Мосфильмовская, дом 70
Электронная почта: meleshkin_mg@dsinv.ru
Тел:+7(495)2296656
Факс: +7(495)9253998

Организатор конкурса: управа района Раменки города Москвы
ИНН: 7729422116, **ОГРН:** 1027729012563
119607, г. Москва, Мичуринский проспект, д.31, корп. 5
тел. +7(499)739-19-41
факс: +7(495)932-94-86
электронная почта: uprava.ramenki@zao.mos.ru

ЖАЛОБА

на незаконные действия управы района Раменки города Москвы при организации и проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными по адресам:
г. Москва, ул. Лобачевского, д. 118, корп. 1, г. Москва, ул. Лобачевского, д. 118, корп. 4, г. Москва, ул. Лобачевского, д. 118, корп. 5, г. Москва, ул. Лобачевского, д. 118, сооружение 4, подземная автостоянка; г. Москва, ул. Лобачевского, д. 118, корп. 2; г. Москва, ул. Минская, д. 2 (Извещение №210817/2983016/01 от 21.08.2017)

Акционерное общество «СК ДОНСТРОЙ», является собственником следующих жилых помещений в многоквартирном доме по адресу: город Москва, ул. Минская, д.2:
- кадастровый номер 77:07:0006004:17546, площадью 227,0 кв.м., государственная регистрация 77:07:0006004:17546-77/022/2017-1 от 07.08.2017;
- кадастровый номер 77:07:0006004:18549, площадью 228,8 кв.м., государственная регистрация 77:07:0006004:18549-77/022/2017-1 от 07.08.2017;
- кадастровый номер 77:07:0006004:18556, площадью 225,4 кв.м., государственная регистрация 77:07:0006004:18556-77/022/2017-1 от 07.08.2017,
а также иных помещений, по указанному адресу, **общей площадью более 30 000 кв.м. (перечень помещений указан в Приложении к настоящей жалобе).**

25.09.2017 управой района Раменки города Москвы (далее – Организатор конкурса) был проведен открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными по адресам: г. Москва, ул. Лобачевского, д. 118, корп. 1, г. Москва, ул. Лобачевского, д. 118, корп. 4, г. Москва, ул. Лобачевского, д. 118, корп. 5, г. Москва, ул. Лобачевского, д. 118, сооружение 4,

подземная автостоянка; г. Москва, ул. Лобачевского, д. 118, корп. 2; г. Москва, ул. Минская, д. 2 (Извещение №210817/2983016/01 от 21.08.2017).

Порядок организации и проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом регулируется 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).

При организации и проведении указанного открытого конкурса Организатором конкурса был допущен ряд существенных нарушений прямо затрагивающих собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: г. Москва, ул. Минская, д. 2, а именно:

1. Одним из принципов на основе которых проводится конкурс, согласно пункту 4 Правил, является **принцип доступности информации о проведении конкурса и обеспечения открытости его проведения.**

С целью реализации указанного принципа Правилами предусмотрены:

А) возможность присутствия на заседаниях конкурсной комиссии представителей ассоциаций (союзов) товариществ собственников жилья, жилищных, жилищно-строительных кооперативов... претендентов, участников конкурса, представителей средств массовой информации (пункты 30 и 31 Правил)

Б) размещение информации о проведении конкурса на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов по адресу www.torgi.gov.ru (пункт 32 Правил), а также доступность размещенной на официальном сайте информации о проведении конкурса для ознакомления всеми заинтересованными лицами без взимания платы (пункт 35 Правил).

В) обязанность Организатора конкурса не позднее чем за 25 дней до даты начала процедуры вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе **уведомить о дате проведения конкурса: всех собственников помещений в многоквартирном доме и всех лиц, принявших от застройщика после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в этом доме по передаточному акту или иному документу о передаче (пункт 40 Правил).**

Тем же пунктом 40 Правил установлен порядок уведомления собственников помещений и лиц, принявших помещения от застройщика в многоквартирном доме, а именно путем размещения сообщения в местах, удобных для ознакомления указанными лицами – на досках объявлений, размещенных во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, а также путем размещения сообщения о проведении конкурса на официальном сайте.

Извещение о проведении конкурса было размещено Организатором конкурса на официальном сайте 21.08.2017. Дата вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе была определена на 22.09.2017. Однако в указанный период (с момента размещения информации о проведении конкурса на сайте www.torgi.gov.ru до даты вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе) собственники помещений в многоквартирном доме по адресу: г. Москва, ул. Минская, д. 2, ни одним из способов, предусмотренных Правилами, ни каким-либо другим способом не были уведомлены Организатором конкурса о дате проведения конкурса, что является грубым нарушением прав собственников помещений в том числе позволяющих самостоятельно выбрать и реализовать способ управления многоквартирным домом.

2. Вместе с тем, Организатором конкурса при подготовке и размещении конкурсной документации открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными по адресам: г. Москва, ул. Лобачевского, д. 118, корп. 1, г. Москва, ул. Лобачевского, д. 118, корп. 4, г. Москва, ул. Лобачевского, д. 118, корп. 5, г. Москва, ул. Лобачевского, д. 118, сооружение 4, подземная автостоянка; г. Москва, ул. Лобачевского, д. 118, корп. 2; **г. Москва, ул. Минская, д. 2** (Извещение №210817/2983016/01 от 21.08.2017) допущены грубые нарушения федерального законодательства, а именно:

А. Правилами предусмотрено, что в состав конкурсной документации входит: Акт о состоянии общего имущества, также в состав конкурсной документации входит проект договора управления многоквартирным жилым домом, составленный в соответствии со статьей 162 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - проект договора управления многоквартирным домом (подпункт 16 пункта 41 Правил). Приложением №2 к проекту договора является список Технической документации на многоквартирный дом, включающий в себя, инструкцию по управлению многоквартирным домом, всю документацию на инженерное оборудование (индивидуальные приборы учета) и иные документы. В проекте договора такая техническая документация отсутствует.

Б. Также Акт осмотра не содержит полные характеристики общего имущества и информацию о действительном состоянии общего имущества многоквартирного дома. Такая информация указывается в Приложении №1 «Состав и состояние общего имущества в многоквартирном доме» к проекту договора управления многоквартирным домом. Как видно из проекта договора управления многоквартирным домом состав и состояние общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме Организатором конкурса не определены. Однако в проекте договора указано, что победитель конкурса обязан выполнять услуги по обслуживанию всего общего имущества дома, в том числе уборки полов, протирки окон, согласно перечню обязательных работ, представленных в составе конкурсной документации. Таким образом имущество, внесённое в конкурсную документацию, не осматривалось и наличие этого имущества не подтверждено какой-либо технической документацией. Кроме того, Организатором конкурса необходимая для подготовки конкурсной документации техническая документация по дому по адресу: г. Москва, ул. Минская, д. 2 не запрашивалась.

На основании части 3 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации в договоре управления многоквартирным домом должны быть указаны:

- 1) Состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, и адрес такого дома;
- 2) Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, порядок изменения такого перечня, а также перечень коммунальных услуг, которые предоставляет управляющая организация;
- 3) Порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги, а также порядок введения такой платы;
- 4) Порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления;

В соответствии с частью 1 статьи 432 Гражданского кодекса Российской Федерации договор считается заключенным, если между сторонами, в требуемой в подлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора.

Существенным являются условия о предмете договора, условия, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида, а также все те условия относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение.

Таким образом, действия управы по утверждению конкурсной документации без надлежащего оформления акта осмотра и включения в договор состава общего имущества противоречит Жилищному кодексу Российской Федерации и Гражданскому кодексу Российской Федерации.

Также в связи с отсутствием надлежащего акта осмотра, состава общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и технической документации невозможно определить достоверный перечень общего имущества многоквартирного дома, а следовательно невозможно определить перечень обязательных работ и услуг и расчетной стоимости каждой услуги и работы, указанной в перечне обязательных работ и услуг, который также является неотъемлемой частью конкурсной документации.

Перечень обязательных работ и услуг, устанавливаемый Организатором конкурса в зависимости уровня благоустройства, конструктивных и технических параметров многоквартирного дома, включая требования к объему, 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, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 года №290 по форме и согласно приложению №2. При этом организатор конкурса в соответствии с перечнем обязательных работ и услуг самостоятельно определяет расчетную стоимость каждой из обязательных работ и услуг (подпункта 4 пункта 41 Правил).

Учитывая вышеизложенное, ПРОСИМ Московское УФАС России:

1. Отменить протоколы вскрытия конвертов и рассмотрения заявок открытого конкурса при подготовке и размещении конкурсной документации открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными по адресам: г. Москва, ул. Лобачевского, д. 118, корп. 1, г. Москва, ул. Лобачевского, д. 118, корп. 4, г. Москва, ул. Лобачевского, д. 118, корп. 5, г. Москва, ул. Лобачевского, д. 118, сооружение 4, подземная автостоянка; г. Москва, ул. Лобачевского, д. 118, корп. 2; г. Москва, ул. Минская, д. 2 (Извещение №210817/2983016/01 от 21.08.2017);
2. Выдать Организатору конкурса обязательное для исполнения предписание, которым обязать Организатора конкурса внести соответствующие изменения в конкурсную документацию, продлить срок приема заявок не менее чем на 30 дней, уведомить собственников помещений в многоквартирном доме о дате проведения конкурса.

Приложение:

1. Доверенность на Мелешкина М.Г. на 1 листе.
2. Перечень помещений с данными ЕГРН с поименным перечнем помещений, находящихся в собственности АО «СК ДОНСТРОЙ» на 16 листах.

Представитель по доверенности
03.10.2017



М.Г. Мелешкин