



Управление и эксплуатация недвижимости

**ЭТАЛОН**

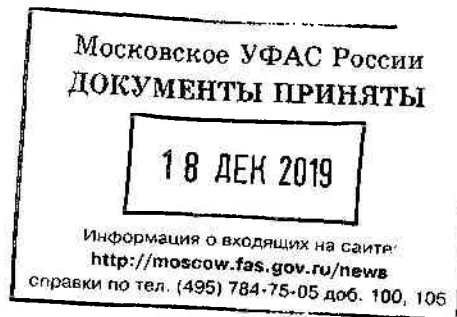


общество с ограниченной ответственностью

143408, Московская область, г. Красногорск, бульвар Космонавтов д.8, пом. 46, ИНН 5024123201, КПП 502401001, ОГРН 1115024007009

исх. № 4957

от «17» декабря 2019 года



Управление Федеральной  
антимонопольной службы по г. Москве  
107078, г. Москва, Мясницкий проезд, дом 4,  
стр. 1

Организатор открытого конкурса:  
Управа Рязанского района города  
Москвы

Местонахождения: 109377, г. Москва,  
ул. 1-я Новокузьминская, д. 10

Почтовый адрес: 109377, г. Москва,  
ул. 1-я Новокузьминская, д. 10

Номер контактного телефона:  
+7 (495) 379-20-46;

Факс: +7 (495) 371-55-55

Адрес электронной почты:  
[uprava-ryazansky@mos.ru](mailto:uprava-ryazansky@mos.ru);

Контактное лицо:

Чимбирь Анна Борисовна

E-mail: [chimbirab@mos.ru](mailto:chimbirab@mos.ru)

Заявитель:

Общество с ограниченной  
ответственностью «Управление и  
эксплуатация недвижимости «Эталон»

Место нахождения: 143408, Московская  
область, г. Красногорск, б-р. Космонавтов,  
д. 8, пом. 46;

Почтовый адрес: 143408, Московская  
область, г. Красногорск, б-р. Космонавтов,  
д. 8, пом. 46;

Телефон: (495) 280-13-81

Адрес электронной почты:  
[uenetalon@etalongroup.com](mailto:uenetalon@etalongroup.com)

Контактное лицо:

Шукин Илья Игоревич,

Тел.: +7 (925) 006-94-32

E-mail: [ilya.shchukin@etalongroup.com](mailto:ilya.shchukin@etalongroup.com)

Московское УФАС  
Рег. номер 74610/19  
зарегистрирован 18.12.2019



*Иск*

### ЖАЛОБА

на действия организатора конкурса – Управа Рязанского района города Москвы (Извещение  
о проведении торгов № 281119/2798519/01)

Управой Рязанского района города Москвы (далее – Организатор конкурса) на официальном  
сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов ([www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru))



общество с ограниченной ответственностью

143408, Московская область, г. Красногорск, бульвар Космонавтов д.В, пом. 46, ИНН 5024123201, КПП 502401001, ОГРН 1115024007009

28 ноября 2019 года было опубликовано Извещение № 281119/2798519/01 о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по адресу: г. Москва, ул. Федора Полетаева, д. 15А (Лот № 1).

**Обжалуемые действия Организатора конкурса:**

- соблюдение ст.18.1 Федерального закона Российской Федерации от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции», а именно – нарушение Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утв. Постановлением Правительства РФ от 06 февраля 2006 года № 75 (Далее – Правила).

**Доводы жалобы:**

Считаем, что Организатор конкурса нарушил порядок организации проведения открытого конкурса по следующим основаниям:

**1. В конкурсной документации содержится недостоверная, противоречивая информация.**

В п. 1.3.2 раздела 1 «Конкурсной документации», размещенной на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru), указано, что *объектом конкурса является общее имущество собственников помещений в следующих многоквартирных домах:*

Адрес многоквартирного дома	г. Москва, 1-я Новокузьминская ул. д 7 корп. 1
Год постройки	1998
Этажность	5
Количество квартир	85
Площадь многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками	9080,7 м <sup>2</sup>
Площадь жилых помещений (общая площадь квартир)	7188,6 м <sup>2</sup>
Виды благоустройства	Канализация, горячее и холодное водоснабжение, теплоснабжение, электроснабжение.
Серия и тип постройки	Индивидуальный проект

В п. 8 «Извещения о проведении открытого конкурса на право заключения договора управления многоквартирными домами по адресам: Лот№1. г. Москва, ул. Федора Полетаева, д. 15А», размещенного на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru), указаны следующие *характеристики объектов:*

**8. Характеристики объектов:**

- 1) Адрес многоквартирного дома г. Москва, улица Федора Полетаева дом 15А
  - 2) Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии) \_\_\_\_\_
  - 3) Серия, тип постройки индивидуальный
  - 4) Год постройки 2019 г.
  - 5) Этажность 18 этажей
  - 6) Количество квартир 150 шт.
  - 7) Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества - шт.
  - 8) Лифты: есть
  - 9) Мусоропровод: есть
- Площадь:



общество с ограниченной ответственностью

143408, Московская область, г. Красногорск, бульвар Космонавтов д.8, пом. 46, ИНН 5024123201, КПП 502401001, ОГРН 1115024007009

- а) многоквартирного дома со шкафами, коридорами и лестничными клетками 18749,2 кв.м.
  - б) жилых помещений (общая площадь квартир) – 8212 кв.м.
  - в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) – 469,2 кв.м. в том числе подземной части;
  - г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) - 10 265,7 кв.м.;
- Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома (кадастровый №     ) – кв.м.

## **2. Отсутствие необходимых сведений в «Извещении о проведении открытого конкурса».**

Согласно пункту 38 Правил, в Извещении о проведении конкурса, в том числе указывается следующая информация:

3) 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.

Организатором конкурса частично заполнена информация о характеристиках объекта конкурса.

В «Извещении» отсутствуют следующие необходимые сведения:

2) Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии) \_\_\_\_\_.

Между тем, согласно общедоступной справочной информации по объектам недвижимости в режиме online, размещенной на официальном портале Росреестра [www.rosreestr.ru](http://www.rosreestr.ru), многоквартирному дому по адресу: г. Москва, улица Федора Полетаева дом 15А присвоен следующий кадастровый номер: 77:04:0002014:14039.

7) Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества - шт.

Площадь:

Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома (кадастровый №     ) – кв.м.

## **3. Отсутствие необходимых сведений в «Акте о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса».**

В соответствии с подпунктом 1 пункта 41 Правил, конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, включает в себя акт по форме, согласно приложению № 1.

В приложении № 1 к Правилам (акт о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса) установлено, что акт должен содержать, в том числе следующую информацию:

15. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества: шт.

21. Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки): кв.м.

22. Уборочная площадь общих коридоров: кв.м.

23. Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы): кв.м.

24. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома: кв.м.

25. Кадастровый номер земельного участка (при его наличии):

Однако, данная информация не заполнена Организатором конкурса.



общество с ограниченной ответственностью

143406, Московская область, г. Красногорск, бульвар Космонавтов д.8, пом. 46, ИНН 5024123201, КПП 502401001, ОГРН 1115024007009

**4. Организатором конкурса неверно определен размер платы за содержание и ремонт жилого помещения**

Согласно проектной декларации, размещенной на сайте Застройщика по адресу: <https://volgogradka.schastye.ru/>, в многоквартирном доме отсутствует мусоропровод.

Между тем, в п. 14, 14.1, 14.2, 14.3, 14.4 «Перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: г. Москва, улица Федора Полетаева дом 15А» перечислены работы, выполняемые в целях надлежащего содержания мусоропровода в многоквартирном доме, а также определена их стоимость на 1 кв.м общей площади.

В соответствии с п. 10 «Извещения», размер платы за содержание и ремонт жилого помещения для объекта конкурса составляет **29,04 руб. за 1 кв.м. общей площади в месяц.**

В соответствии с пунктом 12 Приложения № 5 к постановлению Правительства Москвы от 13.12.2016 г. № 848-ПП, при формировании условий конкурсов по отбору управляющей организации, проводимых органами исполнительной власти города Москвы, в случаях, предусмотренных Жилищным кодексом Российской Федерации, применяются цены за содержание жилых помещений установленные настоящим Постановлением.

Постановлением Правительства Москвы от 13.12.2016 г. № 848-ПП для многоквартирных домов со всеми удобствами, с лифтом, без мусоропровода установлен тариф за содержание и ремонт жилого помещения в размере **26,80 руб. за 1 кв.м общей площади в месяц.**

Таким образом, Организатор конкурса необоснованно завысил стоимость размера платы за содержание и ремонт жилого помещения для объекта конкурса на **2,24 руб. за 1 кв.м общей площади в месяц.**

**5. В проекте договора управления, являющегося неотъемлемой частью конкурсной документации отсутствует информация о составе и состоянии общего имущества, перечня технической документации на многоквартирный дом.**

Конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, включает в себя также проект договора управления многоквартирным домом, составленный в соответствии со ст. 162 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Согласно пункту 1 части 3 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации, в договоре управления многоквартирным домом должен быть полностью перечислен состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление.

В конкурсной документации содержится «Проект договора управления многоквартирным домом», включающий следующие приложения: «Состав и состояние общего имущества в Многоквартирном доме, расположенном по адресу», «Перечень технической документации на Многоквартирный дом по адресу», в которых должен содержаться полный и исчерпывающий перечень состава общего имущества, его состояния, а также технической документации на многоквартирный дом.

Между тем, указанные приложения являются незаполненными.

Следовательно, Организатор конкурса не определил существенные условия договора управления многоквартирным домом по результатам конкурса в части состава общего имущества, в отношении которого будет осуществляться управление, что ведет к нарушению статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации, части 1 статьи 432 Гражданского кодекса Российской Федерации.



общество с ограниченной ответственностью

143408, Московская область, г. Красногорск, бульвар Космонавтов д.8, пом. 46, ИНН 5024123201, КПП 502401001, ОГРН 1115024007009

Таким образом, в Конкурсной документации отсутствует необходимая информация, обязанность размещения которой возложена Правилами на Организатора конкурса.

При этом, опубликованные сведения об объекте конкурса, его характеристиках являются недостоверными и противоречивыми, не позволяют управляющим организациям сформировать объективную картину для принятия решения об участии в открытом конкурсе.

**На основании вышеизложенного,**

**ПРОШУ:**

1. Рассмотреть настоящую жалобу в порядке, установленном действующим законодательством.
2. Признать жалобу обоснованной.
3. Обязать управу Рязанского района города Москвы устранить допущенные нарушения и внести соответствующие изменения в конкурсную документацию.
4. Выдать Организатору конкурса предписание об устранении допущенных нарушений.

**Приложения:**

1. Копия решения единственного участника ООО «Управление и эксплуатация недвижимости «Эталон» об избрании генерального директора;
2. Копия приказа о вступлении в должность генерального директора ООО «Управление и эксплуатация недвижимости «Эталон»;
3. Копия доверенности на представителя;
4. Конкурсная документация;
5. Проектная декларация на многоквартирный дом.

**Представитель по доверенности**



**И.И. Щукин**