

5

**Общество с ограниченной ответственностью
«ЭКСПЛУАТАЦИОННО-УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ
«НАШ ДОМ»**

Юридический адрес: 109428, г. Москва, ул. Михайлова, дом 31А, помещение 411П
ОГРН 1187746611623, ИНН/КПП 9731005089/772101001

Исх. 29/12 от «29» декабря 2020г.

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

Организатор открытого конкурса:

Наименование: Управа района Хорошево-Мневники
города Москвы
Место нахождения: 123154, г. Москва, ул. Народного
Ополчения, д. 33, стр. 1
Номер телефона: 8 (499) 192-22-01
Факс: отсутствует
Адрес электронной почты: hm-konkurs@yandex.ru
Контактное лицо:

Специализированная организация:

ООО «С.П.А.» (ИНН 7701881399)
Место нахождения: 101000, г. Москва, Армянский пер.,
д. 9/1/1, ЭТ ЦОКОЛЬ ПОМ 25/48.
Почтовый адрес: 117209, г. Москва, а/я 22.
Номер телефона: 8 (926) 989-59-65.
Факс: отсутствует
Адрес электронной почты: info@spra77.ru
Контактное лицо:

Заявитель:

Общество с ограниченной ответственностью
«Эксплуатационно-Управляющая Компания
«Наш Дом»
ИНН 9731005089, КПП 772101001
Место нахождения и почтовый адрес: 109428, г.
Москва, ул. Михайлова, дом 31А, помещение 411П
Тел./факс: 8 (499)-170-58-38/факс отсутствует
Контактное лицо:
Тел.
Адрес электронной почты:

Московское УФАС
Рег. номер 103677/20
зарегистрирован 30.12.2020



12

**Жалоба на незаконные действия Управы района Хорошево-Мневники города Москвы
при проведении открытого конкурса по выбору управляющей организации
(извещение о проведении торгов №101220/2847460/01)**

Адрес официального сайта, на котором размещена информация о размещении заказа:
<http://torgi.gov.ru/>

Номер извещения: 101220/2847460/01

Количество лотов: 1

Дата создания извещения: 10.12.2020

Предмет конкурса: право на заключение договора управления многоквартирным домом (многоквартирными домами) по адресу: г. Москва, улица Паршина дом 10 (этап 2).

Обжалуемые действия организатора открытого конкурса:

соблюдение ст. 18.1 Федерального Закона Российской Федерации от 26 июля 2006 г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», а именно - нарушение Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 6 февраля 2006 года № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом», норм Жилищного кодекса РФ.

Доводы жалобы:

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 №75).

1. **Организатор торгов при составлении конкурсной документации и извещения о проведении конкурса нарушил подпункт 3 пункта 38, подпункты 1 и 4 пункта 41 Правил № 75.**

Организатор конкурса вводит в заблуждение участников конкурса относительно объекта конкурса, его характеристик, отсутствия земельного участка, входящего в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

Согласно подп. 3 п. 38 Правил №75 в извещении о проведении конкурса указывается следующее: 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, наименование работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса, выполняемых (оказываемых) по договору управления многоквартирным домом (далее - работы и услуги); размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, рассчитанный организатором конкурса в зависимости от конструктивных и технических параметров многоквартирного дома, степени износа, этажности, наличия лифтов и другого механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, материала стен и кровли, других параметров, а также от объема и количества работ и услуг.

Согласно подп. 1 п. 41 Правил №75 конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, включает в себя акт по форме согласно приложению N1 к Правилам №75.

В соответствии с Приложением №1 к Правилам №75 подп. б) и подп. г) п. 19, п. 24, п. 25 Раздела I «Общие сведения о многоквартирном доме» Акта о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса, в акте подлежит указанию площадь жилых помещений (общая площадь квартир), площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома и его кадастровый номер (при его наличии).

В акте о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющемся частью конкурсной документации (Часть 3 Техническая часть Раздел 3.1.), в извещении о проведении конкурса общая площадь квартир не соответствуют данным,

указанным в разрешении на ввод объекта в эксплуатацию от 18.11.2020г. №77-212000-009742-2020.

Так в акте и извещении указана общая площадь квартир: 33278,70 кв.м.

Ч. 5 ст. 15 Жилищного кодекса РФ общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

Поскольку размер платы за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается из расчета 1 кв. метра общей площади жилого или нежилого помещения (п. 2 Правил №75), а также поскольку в перечне работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (Приложение №2 к Правилам №75, Раздел 3.2. Конкурсной документации) должна быть указана годовая плата, рассчитанная исходя из общей площади жилых и нежилых помещений, в извещении и конкурсной документации должна быть предоставлена корректная информация об общей площади жилых помещений.

Согласно разрешению на ввод объекта в эксплуатацию от 18.11.2020г. №77-212000-009742-2020 общая площадь квартир (за исключением балконов, лоджий, веранд и террас) составляет: 32425,4 кв.м.

Таким образом, в извещении и конкурсной документации должна быть указана общая площадь квартир: 32425,4 кв.м.

Также в п. 24 и п. 25 акта о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося частью конкурсной документации (Часть 3 Техническая часть Раздел 3.1.), в извещении о проведении конкурса не указаны кадастровый номер земельного участка и его площадь. Тогда как согласно разрешению на ввод объекта в эксплуатацию от 18.11.2020г. №77-212000-009742-2020 кадастровый номер земельного участка: 77:08:0011003:2790, согласно публичной кадастровой карте площадь данного земельного участка: 30135 кв.м. В соответствии с п. 3 ч. 1 ст. 36 Жилищного кодекса РФ, подп. е) п. 2 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 N491 земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства относится к общему имуществу многоквартирного дома.

Следовательно, подлежит содержанию со стороны управляющей организации. Данная информация также должна быть отражена в извещении и конкурсной документации.

Учитывая площадь земельного участка организатором конкурса также не верно определен перечень работ, которые необходимо будет производить при содержании земельного участка в теплый и холодный период. В число таких работ организатором включены только уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд (п. 19, п. 20 извещения, п. 24 и 25 Перечня работ и услуг по содержанию и ремонту Раздел 3.2. конкурсной документации), тогда как согласно п. 24 и п. 25 Минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 N 290 в число работ по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, включаются в холодный период года: очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см; сдвигание свежеснежавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеиности свыше 5 см; очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова); очистка придомовой территории от наледи и льда; очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, и их промывка; уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, а в теплый период года: подметание и уборка придомовой территории; очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов; уборка и выкашивание газонов; прочистка ливневой канализации; уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приямка.

Кроме того, в доме не имеется техподполья, что подтверждается разрешением на ввод объекта в эксплуатацию от 18.11.2020г. №77-212000-009742-2020 п. 2.2. в графе «Количество этажей: 20», «в том числе подземных» указан прочерк.

Соответственно отсутствует необходимость в проведении работ по содержанию подвалов. Необходимо удалить данные работы из п. 2 Перечня работ и услуг по содержанию и ремонту Раздел 3.2. конкурсной документации и из извещения.

Таким образом, организатором торгов также нарушен подпункт 4 пункта 41 Правил №75.

2. Согласно п. 14 Правил №75 размер обеспечения заявки на участие в конкурсе составляет 5 процентов размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, умноженного на общую площадь жилых и нежилых помещений (за исключением помещений общего пользования) в многоквартирных домах, объекты конкурса которых объединены в один лот.

Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается в рублях с одного квадратного метра площади помещения в месяц, что обусловлено требованием статьи 156 Жилищного кодекса РФ об обязательности установления размера платы в равном размере для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

Согласно Конкурсной документации и извещению размер платы за содержание и ремонт жилого помещения составляет 28,14 руб. за 1 кв. м.

В соответствии с извещением и актом о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах, являющихся объектом конкурса, входящим в состав Конкурсной документации, площадь жилых помещений составляет 33278,70 кв.м, площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества собственников помещений – 886,60 кв.м.

Следовательно, размер обеспечения заявки на участие в Конкурсе должен составлять: $28,14 \times (33278,70 + 886,60) \times 5\% = 48070,577$ руб.

Тогда как согласно извещению размер обеспечения заявки на участие в конкурсе составляет: 46869,98 руб.

Таким образом, размер обеспечения заявки на участие в Конкурсе определен организатором не верно, нарушен п. 14 Правил №75.

На основании вышеизложенного,

ПРОШУ:

- 1) *Рассмотреть настоящую жалобу в порядке, установленном действующим законодательством.*
- 2) *Признать жалобу обоснованной.*
- 3) *Обязать Организатора привести отдельные положения Конкурсной документации и извещения в соответствие действующему законодательству.*
- 4) *Выдать организатору торгов соответствующее предписание.*

ПРИЛОЖЕНИЯ на 8 л. в 1 экз.

- 1) Доверенность б/н от 01.12.2020г. на представителя.
- 2) Заверенная копия решения об избрании генерального директора.
- 3) Заверенная копия приказа о вступлении в должность генерального директора Общества.
- 4) Копия разрешения на ввод объекта в эксплуатацию от 18.11.2020г. №77-212000-009742-2020.
- 5) Распечатка из публичной карты на земельный участок №77:08:0011003:2790.

С уважением,

Представитель по доверенности

б/н от 01.12.2020г.