



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. № 0322

от «24» января 2020 года

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

**Организатор открытого конкурса:  
Управа Дмитровского района города  
Москвы**

**Местонахождения:** 127644, г. Москва,  
Клязьминская улица, дом 11, корпус 3

**Почтовый адрес:** 127644, г. Москва,  
Клязьминская улица, дом 11, корпус 3

**Номер контактного телефона:**  
+7(499)906-60-94;

**Факс:** +7(499)906-60-94

**Адрес электронной почты:**  
sao-dmitr@mos.ru

**Контактное лицо:**  
Иовова Жанна Евгеньевна

**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

**Контактное лицо:**

Щукин Илья Игоревич,

Тел.: +7 (925) 006-94-32

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

Московское УФАС  
Рег. номер 4030/20  
зарегистрирован 27.01.2020



*накет*

## ЖАЛОБА

на действия организатора конкурса – управа Дмитровского района города Москвы  
(Извещение о проведении торгов № 191119/17198874/01)

Управой Дмитровского района города Москвы (далее – Организатор конкурса) на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов



общество с ограниченной ответственностью

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

([www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru)) 19 ноября 2019 года было опубликовано Извещение № 191119/17198874/01 о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по адресу: г. Москва, Дмитровское шоссе, д. 107, корп. 2 (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 и проведения открытого конкурса по следующим основаниям:

**1. Неверно определен состав общего имущества многоквартирного дома, а также перечень работ и услуг по его содержанию**

В п. 24 Акта о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса, указано, что площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома составляет 58124 кв.м

В п. 25 Акта указан кадастровый номер земельного участка - 77:09:0002009:10794.

При этом, согласно данным публичной кадастровой карты (<https://pkk5.rosreestr.ru/>), земельный участок с указанным номером не может входить в состав общего имущества многоквартирного дома по адресу: г. Москва, Дмитровское шоссе, д. 107, корп. 2, поскольку является несформированным и находится в аренде у ООО «Управляющая компания «Дмитровская» до 16 февраля 2022 года.

Земельный участок с кадастровым номером 77:09:0002009:10794 охватывает, помимо указанного выше дома, также рядом расположенный многоквартирный дом по адресу: г. Москва, Дмитровское шоссе, д. 107, корп. 3, и объект незавершенного строительства – Многофункциональный жилой и общественно-деловой комплекс (с преобладанием жилой застройки), застройщиком которого является – ООО «Управляющая компания «Дмитровская» (Разрешение на строительство № 77-127000-012347-2016), а также автомобильную дорогу, и прилегающую к ней территорию.

Согласно пп. г) п. 11 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме (утв. постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491), общее имущество должно содержаться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации (в том числе о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, техническом регулировании, защите прав потребителей) в состоянии, обеспечивающем уборку и санитарно-гигиеническую очистку помещений общего пользования, а также земельного участка, входящего в состав общего имущества.

Таким образом, Организатор конкурса фактически возложил на собственников многоквартирных домов, расположенных по адресам: г. Москва, Дмитровское шоссе, д. 107, корп. 2, корп. 3 бремя содержания всей площади земельного участка (58 124 кв.м), включая территорию объекта незавершенного строительства и автомобильных дорог, никак не относящихся к многоквартирному дому и составу его общего имущества.



общество с ограниченной ответственностью

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

Перечень работ и услуг, установленный Организатором конкурса, не соответствует требованиям ч. 2 ст. 154 Жилищного кодекса Российской Федерации.

В определенном Организатором конкурса перечне работ и услуг, **отсутствуют работы и услуги по управлению многоквартирным домом.**

Согласно ч. 2 ст. 154 ЖК РФ, плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя:

- плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за **услуги, работы по управлению многоквартирным домом**, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме.

Согласно п. 4 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами (утв. постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 г. № 416) (далее – *Правила осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами*), управление многоквартирным домом обеспечивается выполнением следующих стандартов:

- прием, хранение и передача технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким домом документов необходимых для эксплуатации многоквартирного дома и управления им;

- ведение реестра собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с ч. 3.1 ст. 45 ЖК РФ.

- подготовка предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме для их рассмотрения общим собранием собственников;

- организация оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, утвержденным решением собрания;

- взаимодействие с органами государственной власти и органами местного самоуправления по вопросам, связанным с деятельностью по управлению многоквартирным домом;

- организация и осуществление расчетов за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, включая услуги и работы по управлению многоквартирным домом, и коммунальные услуги.

Невыполнение со стороны управляющей организации *Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами* является административным правонарушением (ч. 1 ст. 7.23.3. КоАП РФ).

Таким образом, осуществление деятельности по управлению многоквартирным домом без выполнения вышеперечисленных работ является невозможным.

## 2. Нарушен порядок проведения конкурса

При проведении конкурса, Организатор конкурса обеспечил всех участников ценовым предложением с поэтапным снижением размера платы за содержание и ремонт жилого помещения на 0.1% до 10%.

Во время торгов представителем Заявителя размер платы за содержание и ремонт жилого помещения был снижен более чем на 10%.

Предложение о снижении размера платы было озвучено представителем Заявителя до трехкратного объявления последнего наименьшего предложения.

Между тем, предложение Заявителя о снижении размера платы не было принято Организатором конкурса.



общество с ограниченной ответственностью

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

В связи с чем, торги были остановлены, победителем конкурса объявлено ООО «УК Еврогород» (ОГРН 1185029009220) сделавшее предложение по снижению размера платы на 10 %.

Считаем, что разработанное Организатором конкурса ценовое предложение, предоставленное всем участникам для участия в торгах, ограничивает конкуренцию, поскольку не предусматривает снижение размера платы более чем на 10%.

В ценовом предложении, предоставленном Организатором конкурса, также неверно рассчитан размер пошагового снижения. **Размер шага составляет 0.026.**

Согласно ст. 27 Федерального закона от 10.07.2002 N 86-ФЗ "О Центральном банке Российской Федерации (Банке России)", официальной денежной единицей (валютой) Российской Федерации является рубль. **Один рубль состоит из 100 копеек.**

Таким образом, размер каждого шага (0.1%) должен составлять с учетом правил округления **00 руб. 03 коп.** ("СТ СЭВ 543-77. Стандарт СЭВ. Числа. Правила записи и округления" (утв. Постоянной Комиссией по стандартизации, Улан-Батор, июнь 1977 года).

Кроме того, считаем, что Организатор конкурса необоснованно отклонил предложение Заявителя о снижении размера платы более чем на 10%, чем ограничил его права.

**На основании вышеизложенного,**

**ПРОШУ:**

1. Рассмотреть настоящую жалобу в порядке, установленном действующим законодательством.
2. Признать жалобу обоснованной.
3. Обязать управу Дмитровского района города Москвы устранить допущенные нарушения.
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 («Акт о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса», «Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме»);
5. Копия разрешения на строительство многофункционального жилого и общественно-делового комплекса;
5. Копия договора аренды земельного участка;
6. Копия доп. соглашения к договору аренды земельного участка;
7. Выписка из ФГИС ЕГРН по земельному участку № 77:09:0002009:10794;
8. Ценовое предложение, предоставленное Организатором торгов;
9. Копия лицензии.

Представитель по доверенности



И.И. Щукин