

**Общество с ограниченной ответственностью
«Эксплуатационно-управляющая компания «Жилые Кварталы»
(ООО «ЭУК «Жилые Кварталы»)**

Юридический адрес: 117335, г. Москва, ул. Вавилова, д. 69А, пом. 8, этаж 1
ОГРН 1197746697939 ИНН/КПП 7736325427/ 773601001

Исх. №8 от «08» июля 2020г.

Управление Федеральной антимонопольной службы по г. Москве:

107078, г. Москва, Мясницкий проезд, дом 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: Табагуа Дареджан Нугзаровна,

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@sra77.ru.

Контактное лицо: Нуруев Рамиз Муртузалиевич.

Заявитель:

Общество с ограниченной ответственностью
«Эксплуатационно-управляющая компания «Жилые Кварталы»

ИНН 7736325427, КПП 773601001

Место нахождения: 117335, г. Москва, ул. Вавилова, дом 69А, помещение 8, этаж 1

Номер телефона: 8 (495) 241-03-70

Факс отсутствует

Контактное лицо: Ваценко Ольга Анатольевна

Московское УФАС
Рег. номер 48379/20
зарегистрирован 09.07.2020



Тел. 8-926-845-04-54

Адрес электронной почты: olenkavac1@gmail.com

**Жалоба на незаконные действия Управы района Хорошево-Мневники города Москвы
при проведении открытого конкурса по выбору управляющей организации
(извещение о проведении торгов №190620/2847460/02)**

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

Номер извещения: 190620/2847460/02

Количество лотов: 1

Дата создания извещения: 19.06.2020

Предмет конкурса: право на заключение договора управления многоквартирным домом по адресу:
Лот №1, г. Москва, улица Паршина дом 10

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:

1. В соответствии с ч. 4 ст. 161 Жилищного кодекса РФ орган местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации в случаях, указанных в части 13 настоящей статьи и части 5 статьи 200 кодекса, а также в случае, если в течение шести месяцев до дня проведения указанного конкурса собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано.

Согласно ч.13 ст. 161 Жилищного кодекса РФ в течение двадцати дней со дня выдачи в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома орган местного самоуправления размещает извещение о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации на официальном сайте в сети "Интернет".

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).

Согласно подп. 4 п. 3 Правил конкурс проводится, если в установленном законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности порядке выдано разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

6 апреля 2020г. застройщику ООО «Серебряный парк» выдано разрешение №77-212000-009464-2020 на ввод в эксплуатацию 1-го этапа строительства жилого комплекса с подземной автостоянкой и детским общеобразовательным учреждением по адресу: 123103, г. Москва, ул. Паршина, д. 10 (далее – РнВ).

На основании данного разрешения организатор конкурса назначил проведение конкурса по выбору управляющей организации.

Вместе с тем, данное разрешение на ввод в эксплуатацию №77-212000-009464-2020 не свидетельствует о вводе в эксплуатацию многоквартирного дома.

Согласно разрешению на строительство от 16.08.2020г. №77-212000-015078-2017 разрешено строительство жилого комплекса с подземной автостоянкой и детским общеобразовательным учреждением на земельном участке с кадастровым номером 77:08:0011003:2790 общей площадью 125575,7 кв.м. с количеством квартир: 844, общей площадью 69386,2 кв.м., подземной автостоянкой на 742 машино-места, ДОУ, нежилыми помещениями и др.

На основании заявления застройщика многоквартирного дома ООО «Серебряный парк» была проведена негосударственная экспертиза корректировки проектной документации, выполненной для объекта капитального строительства «Жилой комплекс с подземной автостоянкой и детским общеобразовательным учреждением по адресу: ул. Паршина, вл. 10 (строительный адрес), 28.02.2020г. ООО «Центр Экспертизы Строительства» выдано Положительное заключение экспертизы №77-2-1-2-005284-2020.

Согласно заключению эксперта многоквартирный дом вводится в эксплуатацию поэтапно (*стр. 5-8, стр. 13 Заключения экспертизы*):

1-й этап: блоки №2 (жилой блок: общ. площадь квартир: 4837,3), №5 (жилой блок: общ. площадь квартир: 4878,8), подземный паркинг (машино-места: 742),

2-й этап: блоки №3 (жилой блок: общ. площадь квартир: 16304,6), №4 (жилой блок: общ. площадь квартир: 16229,7).

3-й этап: блоки №1 (жилой блок: общ. площадь квартир: 16513,4), №6 (жилой блок: общ. площадь квартир: 8792,3).

4-й этап: ДОУ и ГКП.

Также согласно заключению экспертизы (*стр. 13 Заключения экспертизы*) Разделу 3 «Архитектурные решения» жилой комплекс является единым многоквартирным жилым домом переменной этажности со сквозной нумерацией подъездов от №1 до №11 и состоит из шести разновысотных жилых блоков с единым ИТП (индивидуальным тепловым пунктом). Блоки объединены единой подземной частью – один и два уровня подземного паркинга.

В соответствии с частью 2 статьи 48 Градостроительного кодекса РФ проектная документация представляет собой документацию, содержащую материалы в текстовой форме и в виде карт (схем) и определяющую архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, капитального ремонта.

Согласно проектной документации Разделу 3 «Архитектурные решения» 17/086-ПЗ-АР1 Том 3.1. лист 12 жилой комплекс является единым многоквартирным домом со сквозной нумерацией подъездов от №1 до №11 и состоит из шести разновысотных жилых блоков с единым ИТП (индивидуальным тепловым пунктом). Блоки объединены единой подземной частью – один и два уровня подземного паркинга. *В соответствии с заданием Заказчика произведено деление на 1-й этап ввода в эксплуатацию: часть многоквартирного дома блоки №2 и №5 (подъезды №3 и №8-9), подземная автостоянка. 2-й этап ввода в эксплуатацию: часть многоквартирного дома, блоки №3 и №4 (подъезды №4-5 и №6-7) вводятся во втором этапе строительства. 3-й этап*

ввода в эксплуатацию: часть многоквартирного жилого дома, блоки №1 и №6 (подъезды 1-2 и 10-11) вводятся на 3-м этапе строительства. 4-й этап ввода в эксплуатацию – помещения ДОУ и ГКП.

Таким образом, согласно проектной документации, заключению экспертизы, разрешению на ввод в эксплуатацию №77-212000-009464-2020 на сегодняшний день получено разрешение на ввод части многоквартирного 1-го этапа строительства корпус 2 и корпус 5, подземный паркинг.

То что в настоящее время введена часть дома, а не весь многоквартирный дом подтверждают также Распоряжения Департамента городского имущества города Москвы о присвоении адресов объектам адресации от 29.10.2019г. №43290, от 29.10.2019г. №43289, от 29.10.2019г. №43288, от 29.10.2019г. №43287, от 21.11.2019г. №46398.

Согласно данным распоряжениям единый адрес: г. Москва, ул. Паршина д.10 присвоен объекту на земельном участке с кадастровым номером 77:08:0011003:2790 на основании разрешения на строительство от 16.08.2017г. № 77-212000-015078-2017 и всем входящим в данный объект помещениям, а именно: 844 квартирам, нежилым помещениям.

Тогда как согласно разрешению на ввод в эксплуатацию №77-212000-009464-2020 6 апреля 2020г. введено в эксплуатацию 102 квартиры площадью 9982,5 кв.м.

Согласно выпискам из ЕГРН, экспликация помещений нумерация 102 квартир введенной части дома присвоена с 201 по 234 и с 662 по 729. Что также подтверждает ввод в эксплуатацию лишь части дома.

Согласно проектной документации Разделу 3 «Архитектурные решения» 17/086-ПЗ-АР1 Том 3.1. лист 12 общая площадь 844 квартир в доме – 69386,2 кв.м.

Таким образом, на сегодняшний день введена в эксплуатацию только часть многоквартирного дома - 1/7 часть от всей жилой части.

Все 6 жилых блоков, подземный паркинг содержат в себе элементы общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с жилищным законодательством (ст. 36 Жилищного кодекса РФ), расположены на едином земельном участке конструктивно и технологически связаны между собой.

Жилищным кодексом РФ и Правилами проведения конкурса не предусмотрено проведение конкурса в отношении части многоквартирного дома.

Проведение процедуры открытого конкурса по выбору управляющей организации для управления отдельной (построенной) частью многоквартирного дома, будет противоречить действующему законодательству РФ.

Согласно п. 2 Правил "объект конкурса" - общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме, на право управления которым проводится конкурс.

Таким образом, строящаяся часть дома не является в настоящее время объектом конкурса, но после ввода дома в эксплуатацию полностью, состав и площади общего имущества увеличатся, и также будут нуждаться в управлении.

А поскольку данное общее имущество не является объектом конкурса, то и не может управляться компанией, которая его выиграет.

На каждый из этапов строительства будет получено свое разрешение на ввод в эксплуатацию, соответственно также нужно будет проводить конкурс.

Тогда как согласно ч. 9 ст. 161 Жилищного кодекса РФ установлено, что многоквартирный дом может управляться только одной управляющей организацией.

Данные несоответствия вводят в заблуждение участников конкурса и претендентов относительно объекта конкурса, условия проведения конкурса.

На основании изложенного,

ПРОСИМ:

1. Рассмотреть настоящую жалобу и признать ее обоснованной.
2. Признать незаконным выставление части многоквартирного дома на конкурс.
3. Выдать Организатору конкурса предписание провести конкурс только после получения разрешений на строительство всех этапов строительства многоквартирного дома.

ПРИЛОЖЕНИЯ на 222 л. в 1 экз.

- 1) Копия решения об избрании генерального директора,
- 2) Копия приказа о вступлении в должность генерального директора Общества.
- 3) Копия разрешения на строительство от 16.08.2020г. №77-212000-015078-2017,
- 4) Копия разрешения №77-212000-009464-2020 на ввод в эксплуатацию 1-го этапа строительства,
- 5) Копия положительного заключения экспертизы №77-2-1-2-005284-2020,
- 6) Копия проектной документации Раздел 3 «Архитектурные решения» 17/086-ПЗ-АП1,
- 7) Экспликация помещений с указанием нумерации и площади,
- 8) Копии Распоряжений Департамента городского имущества города Москвы о присвоении адресов объектам адресации от 29.10.2019г. №43290, от 29.10.2019г. №43289, от 29.10.2019г. №43288, от 29.10.2019г. №43287, от 21.11.2019г. №46398.
- 9) Копия выписки б/н от 29.05.2020г. на кв. 201,
- 10) Копия выписки б/н от 29.05.2020г. на кв. 234,
- 11) Копия выписки б/н от 29.05.2020г. на кв. 662,
- 12) Копия выписки б/н от 29.05.2020г. на кв. 714.

С уважением,

Генеральный директор



Е.А. Рыжова