

5

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

Юридический адрес: 121108, г. Москва, Рублевское шоссе, д. 9, пом. I, этаж 1, комната 13
ОГРН 1187746611623, ИНН/КПП 9731005089/773101001

Исх. 09/07 от «09» июля 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@vandex.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
«Наш Дом»
ИНН 9731005089, КПП 773101001
Место нахождения: 121108, г. Москва, Рублевское
шоссе, дом 9, помещение I, этаж 1, комната 13
Почтовый адрес: 12471, г. Москва, ул. Рябиновая, д. 3
корп. 3

Тел./факс: 8 (495)-241-04-90/факс отсутствует

Контактное лицо: Дмитроченко Максим
Михайлович

Тел. 8-967-100-17-31

Адрес электронной почты: fmd1880@yanfex.ru

Московское УФАС
Рег. номер 48374/20
зарегистрирован 09.07.2020



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:

2. 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).

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.

Организатор конкурса вводит в заблуждение участников конкурса относительно объекта конкурса, его характеристик, видов благоустройства, площади земельного участка, входящего в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, нарушен подп. 3 п. 38 Правил №75.

Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в нарушение подп. 5 п. 38 Правил №75 рассчитан организатором конкурса без учета конструктивных и технических параметров многоквартирного дома, наличия механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, без учета необходимых работ и услуг.

Организатором конкурса при расчете платы не учтено, что в доме имеется подземная автостоянка (-1, -2 подземный этаж), которая является частью многоквартирного дома.

Согласно РнВ, выпискам ЕГРН подземная автостоянка с машино-местами и местами общего пользования (МОП) – проездами является частью многоквартирного дома. Подземная автостоянка площадью 24664,5 м²: 742 машино-места площадью 10100,4 м², проезды площадью 14564,1 м².

Также при расчете платы не учтено, что в доме имеется индивидуальный тепловой пункт (ИТП), что подтверждается паспортом теплового пункта, разрешением на допуск энергоустановки актом Ростехнадзора осмотра тепловых энергоустановок и тепловых сетей, актом о подключении объекта к системе теплоснабжения. В части 3 Конкурсной документации «Техническая часть» Разделе 3.1. «Акт о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса» II. Техническое состояние многоквартирного дома, включая пристройки в подразделе «Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование» ИТП не значится.

Согласно подп. ж) п. 2 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 N 491 (далее – Правила содержания) в состав общего имущества многоквартирного дома включаются: иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

Таким образом, и подземная автостоянка и индивидуальный тепловой пункт являются общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме, соответственно управляющая организация обязана оказывать услуги и выполнять работы по их надлежащему содержанию и ремонту.

Согласно подп. 4 п. 41 Правил №75 конкурсная документация включает в себя перечень работ и услуг, устанавливаемый организатором конкурса в зависимости от уровня благоустройства, конструктивных и технических параметров многоквартирного дома, включая требования к объемам, 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, утвержденном постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 г. N 290, по форме согласно приложению N 2. При этом организатор конкурса в соответствии с перечнем работ и услуг самостоятельно определяет расчетную стоимость каждой из работ и услуг.

В соответствии с п. 17 Минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 г. N 290 в минимальный перечень включены **работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек в многоквартирных домах:**

проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на индивидуальных тепловых пунктах и водоподкачках в многоквартирных домах;

постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудования;

гидравлические и тепловые испытания оборудования индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек;

работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозионных отложений;

проверка работоспособности и обслуживание устройства водоподготовки для системы горячего водоснабжения. При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

П. 26(1) Минимального перечня предусмотрены работы по организации и содержанию мест (площадок) накопления твердых коммунальных отходов, включая обслуживание и очистку контейнерных площадок.

Поскольку организатором конкурса не учтены подземная автостоянка и индивидуальный тепловой пункт, то организатором конкурса в конкурсной документации и извещении о проведении конкурса не прописаны работы по содержанию подземной автостоянки и индивидуального теплового пункта, также не прописаны работы по содержанию мест накопления твердых коммунальных отходов и соответственно в размер платы за содержание жилого помещения, установленный организатором конкурса расчетная стоимость работ и услуг по их содержанию и ремонту не включена, чем нарушен подп. 4 п. 41, подп. 5 п. 38 Правил №75.

То есть размер платы за содержание и ремонт жилого помещения определен для конкурса не верно.

В части 3 Конкурсной документации «Техническая часть» Разделе 3.1. «Акт о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса» не верно указаны следующие общие сведения о многоквартирном доме:

I. Общие сведения о многоквартирном доме		
2.	Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии):	-
15.	Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества:	6 помещений
19.	Площадь:	
г)	помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме):	6 469,30 м ²
25.	Кадастровый номер земельного участка (при его наличии):	-

- 1) В п. 2 не указан кадастровый номер многоквартирного дома: 77:08:0011003:2817,
- 2) В п. 15 указано не верное количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества: 6 помещений. Тогда как согласно РнВ (л. 2, л.3), согласно выписке из ЕГРН от 06.05.2020г. нежилых встроенно-пристроенных помещений (офисы, помещения управления, автомойка): 6, кладовых: 130, машино-мест: 742.

Согласно п. 2 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 в понятие "нежилое помещение в многоквартирном доме" указано, что к нежилым помещениям в Правилах приравниваются части многоквартирных домов, предназначенные для размещения транспортных средств (машино-места, подземные гаражи и автостоянки, предусмотренные проектной документацией).

Согласно выпискам из ЕГРН машино-места значатся как нежилые помещения. Выписки представлены.

Таким образом, и кладовые и машино-места относятся к нежилым помещениям.

Общее число нежилых помещений: 878, а не 6 как указано в извещении и конкурсной документации.

- 3) В подп. г) п. 19 не верно указана площадь помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме): 6469,30 м². Также не верно указана площадь в извещении о проведении конкурса. Не учтена площадь проездов подземной автостоянки, которая является частью многоквартирного дома и в силу ст. 36 Жилищного кодекса РФ данные проезды являются общим имуществом собственников, подлежат содержанию: 14564,1 м². Об этом же указано в выписке ЕГРЮЛ. Подземный этаж -1, -2 – это паркинг. В выписке проезды указаны как МОП –места общего пользования дома (л. 19, 20, 21, 22, 23 и др.).

Согласно подп. ж) п. 2 Правил содержания в состав общего имущества многоквартирного дома включаются: **коллективные автостоянки, гаражи.**

То есть площадь помещений общего пользования, которые необходимо содержать управляющей организации значительно больше, чем указано в конкурсной документации и извещении.

- 4) П. 21-24 не заполнены.
- 5) П. 25 Конкурсной документации не указан кадастровый номер земельного участка. В извещении не указан номер и площадь земельного участка. Тогда как согласно РнВ кадастровый номер земельного участка: 77:08:0011003:2790, согласно публичной кадастровой карте площадь данного земельного участка: 30135 м². В соответствии с п. 3 ч. 1 ст. 36 Жилищного кодекса РФ 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.

Таким образом, организатором конкурса допущены нарушения 3 п. 38, подп. 1 п. 41 Правил №75.

Согласно п. 96 Правил №75 победитель конкурса принимает на себя обязательства выполнять работы и услуги, входящие в перечень работ и услуг, предусмотренный подпунктом 4 пункта 41 настоящих Правил, за плату за содержание и ремонт жилого помещения в размере, предложенном таким победителем (таким участником) конкурса.

Данные несоответствия в конкурсной документации и извещении вводят в заблуждение участников конкурса и претендентов относительно объекта конкурса, перечня работ и услуг, которые фактически придется оказывать, а также допускают не верный расчет платы за содержание жилого помещения.

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 75 л. в 1 экз.

- 1) Доверенность б/н от 09.07.2020г. 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 06.04.2020г. №77-212000-009464-2020,
- 5) Копия выписки из ЕГРН от 06.05.2020г. №99/2020/327456102 на объект: Москва, ул. Паршина, д. 10,
- 6) Копия выписки из ЕГРН от 04.06.2020г. на машино-место в подземном этаже по адресу: Москва, Паршина, д. 10, площадью 13, 3 кв.м,
- 7) Копия выписки из ЕГРН от 22.06.2020г. на машино-место в подземном этаже по адресу: Москва, Паршина, д. 10, площадью 15, 9 кв.м,
- 8) Распечатка из публичной карты на земельный участок,
- 9) Копия паспорта на индивидуальный тепловой пункт, копия разрешения на допуск энергоустановок Ростехнадзора,
- 10) Копия акта осмотра тепловых энергоустановок и тепловых сетей Ростехнадзора, копия акта о подключении объекта к системе теплоснабжения.

С уважением,

Представитель по доверенности
б/н от 09.07.2020г.



М.М. Дмитроченко