

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
«УК МЕДИАН»

№  
1-19  
от 07.08.2019

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

**Жалоба на незаконные действия организатора торгов при организации торгов в  
форме открытого конкурса на право заключения договора управления  
многоквартирными домами по адресу: г. Москва, Ленинградский проспект д. 29,  
корп. 1 ; г. Москва Ленинградский проспект д. 29, корп. 3**

**1. Организатор торгов**

Наименование	УПРАВА РАЙОНА БЕГОВОЙ ГОРОДА МОСКВЫ
Место нахождения	125040, г МОСКВА, пр-кт ЛЕНИНГРАДСКИЙ, д. 30, корп. СТР.3
Почтовый адрес	125040, г МОСКВА, пр-кт ЛЕНИНГРАДСКИЙ, д. 30, корп. СТР.3
Номер контактного телефона	8-495- 614-78-91
Адрес электронной почты	<a href="mailto:sao-begovoy@mos.ru">sao-begovoy@mos.ru</a>
Контактное лицо	Захарова Екатерина Дмитриевна

**1. Заявитель**

Наименование	Общество с ограниченной ответственностью «УК Медиан»
Место нахождения	125130, ГОРОД МОСКВА, УЛИЦА НАРВСКАЯ, ДОМ 1А, ПОМ/КОМ II/3/1
Почтовый адрес	125130, ГОРОД МОСКВА, УЛИЦА НАРВСКАЯ, ДОМ 1А, ПОМ/КОМ II/3/1
Адрес электронной почты	<a href="mailto:Zakharova_A@domc24.ru">Zakharova_A@domc24.ru</a>
Контактный телефон	+7 (495) 792 37 18 (доб. 1353)
Факс	+7 (495) 792 37 18
Контактное лицо	Захарова Анна Владимировна

Московское УФАС  
Рег. номер 44508/19  
зарегистрирован 07.08.2019



**2. Обжалуемые торги**

Наименование	Открытый конкурс на право заключения договоров управления многоквартирным домом по адресу: г. Москва, Ленинградский проспект д. 29 корп. 1; г. Москва, Ленинградский проспект д. 29
--------------	---

корп. 3

Номер извещения

№010719/16148222/01 от 01.07.2019 (открытый конкурс), лот №1

Дата и время опубликования извещения о проведении торгов

01.07.2019

Адрес сайта, на котором размещена информация о торгах

<http://torgi.gov.ru/>

Дата проведения конкурса

16.08.2019

#### 4. Обжалуемые действия организатора торгов

Действия, которые приводят к ограничению конкуренции при проведении торгов, выразившиеся в утверждении и опубликовании конкурсной документации, не соответствующей требованиям Постановления Правительства РФ от 06.02.2006 № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» (ч.1. ст. 17 Федеральный закон от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»).

#### 5. Доводы к жалобе

01 июля 2019 года Управой района Беговой города Москвы был объявлен открытый конкурс на право заключения договора управления многоквартирными домами по адресу: г. Москва, Ленинградский проспект д. 29 корп. 1; г. Москва, Ленинградский проспект д. 29 корп. 3 (далее «открытый конкурс»).

Организатором открытого конкурса была утверждена конкурсная документация, которая не соответствует следующим положениям Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» (далее «Правила»):

(1)

**В соответствии с пп. 4 п. 41 Правил 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 состав конкурсной документации входит «Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса». При формировании данного приложения организатором конкурса был нарушен пп. 4 п. 41 Правил, а именно:

1. В перечне не указаны объемы обязательных работ и услуг, т.е. не указаны единицы измерения, отсутствуют количественные характеристики объектов, подлежащих

обслуживанию (например, количество окон, количество лестниц, количество лифтового оборудования и т.д.);

2. В перечне обязательных работ и услуг отсутствуют требования к качеству данных работ и услуг: не указаны нормативные документы, которым должен соответствовать результат работ / услуг (например, технические регламенты, ГОСТы, СанПиНы, СНИПы и т.д.);

(2)

В соответствии п. 42 Правил Размер обеспечения исполнения обязательств устанавливается организатором конкурса и не может быть менее одной второй и более трех четвертей цены договора управления многоквартирным домом, подлежащей уплате собственниками помещений в многоквартирном доме и лицами, принявшими помещения, в течение месяца. Размер обеспечения исполнения обязательств рассчитывается по формуле:

$$O_{ou} = K \times (R_{oi} + R_{ku}),$$

где:

$O_{ou}$  - размер обеспечения исполнения обязательств;

$K$  - коэффициент, установленный организатором конкурса в пределах от 0,5 до 0,75;

$R_{oi}$  - размер ежемесячной платы за содержание и ремонт общего имущества, указанный в извещении о проведении конкурса, умноженный на общую площадь жилых и нежилых помещений (за исключением помещений общего пользования) в многоквартирном доме;

$R_{ku}$  - **размер ежемесячной платы за коммунальные услуги, рассчитанный исходя из среднемесячных объемов потребления ресурсов (холодная и горячая вода, сетевой газ, электрическая и тепловая энергия) за предыдущий календарный год, а в случае отсутствия таких сведений - исходя из нормативов потребления соответствующих коммунальных услуг, утвержденных в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации, площади жилых помещений и тарифов на товары и услуги организаций коммунального комплекса, утвержденных в соответствии с законодательством Российской Федерации.**

В конкурсной документации (Раздел I.2, пункт 4.5.2) при расчете размера обеспечительного платежа в части размера ежемесячной платы за коммунальные услуги не учтено следующее:

1. Согласно п. 1.4. Положительного заключения экспертизы рег. № 77-1-1-2-1955-18 от 23.06.2018 г., характерные особенности объекта капитального строительства, в состав которого входят здания, расположенные по адресу: г. Москва, Ленинградский проспект д. 29 корп. 1, корп. 3 – **многофункциональный комплекс с количеством этажей 1-9-11-13-15-17-19-21+2 подземных этажа, состоящий из четырех жилых зданий (блоки А, Б, В, Г) с встроенными помещениями общественного назначения, объединенных двухуровневой подземной автостоянкой.**

2. Согласно Разрешению на ввод объекта в эксплуатацию от 08.11.2018 г. № 77-108000-008617-2018 зданий по адресу г. Москва, Ленинградский проспект д. 29 корп. 1 (Блок В), корп. 3 (Блок Б) введены в составе Многофункционального комплекса, 1-я очередь, 2-й пусковой комплекс, 2-й этап. Одновременно с этим, в состав многофункционального комплекса входит подземный паркинг: г. Москва, Ленинградский пр., д. 29, стр. 5.

3. Проектной документацией 18-77-000849-01 от 24.08.2018 МФК «Царская площадь» предусмотрено единое архитектурно-планировочное решение Многофункционального комплекса - 2 (две) очереди строительства, 3 (три) пусковых комплекса (п. 9.1.2. стр. 22).

Согласно указанной проектной документации Многофункциональный комплекс «Царская площадь» оборудован единым центрально-тепловым пунктом (ЦТП) на все здания, входящие в состав многофункционального комплекса. ЦТП расположен первом подземном этаж 1-ой очереди строительства (стр. 869), т.е. на подземном паркинге, который является отдельным сооружением и объектом открытого настоящего конкурса не является.

Таким образом конкурсной документацией не учтено, что здания по адресу: г. Москва, Ленинградский проспект д. 29 корп. 1 (Блок В), корп. 3 (Блок Б) являются частью многофункционального комплекса с едиными инженерными системами, обслуживающими несколько зданий (включая подземный паркинг).

Так, блок Б и блок В не имеют отдельного ЦТП на каждое здание. ЦТП установлен единым на весь многофункциональный комплекс и расположен на подземном паркинге по адресу: г. Москва, Ленинградский пр., д. 29, стр. 5.

**В этой связи, конкурсной документацией не установлен порядок расчета ежемесячной платы за коммунальные услуги, потребляемые каждым зданием по адресу: г. Москва, Ленинградский проспект д. 29 корп. 1 (Блок В), корп. 3 (Блок Б).**

В нарушение пп. 4 п. 41 Правил в перечне работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах, был неправильно произведен расчет за общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирных домах, так как положения конкурсной документации не содержат сведений о том, что ЦТП, обслуживающий здания по адресу: г. Москва, Ленинградский проспект д. 29 корп. 1 (Блок В), корп. 3 (Блок Б), установлен в другом сооружении (подземном паркинге) и обслуживает несколько зданий. Тем не менее, в перечне работ и услуг указаны работы по эксплуатации системы отопления.

(3)

В пункте #24 Актов о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме указано, что площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома, составляет 5,3479 га.

В пунктах №20-21 Перечней работ, указана стоимость и требования по проведению работ по содержанию земельного участка, с элементами озеленения, благоустройства и иными объектами в теплый и холодный период года.

В соответствии с частью 2 статьи 16 Федерального закона от 29.12.2004 N 189-ФЗ "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации" земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, который сформирован до введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации и в отношении, которого проведен государственный кадастровый учет, переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме.

Согласно пункту 2 части 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий.

Подпунктами "е" и "ж" пункта 2 раздела 1 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 491 (далее - Правила N 491), в состав общего имущества включаются земельный участок, а также детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором находится многоквартирный дом, а границы земельного участка определяются на основании данных государственного кадастрового учета.

В соответствии с пп. в) п. 15 Правил №491, в состав услуг и работ (по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме) не входит, в том числе, уборка и очистка земельных участков, не входящих в состав общего имущества, а также озеленение территории и уход за элементами озеленения (в том числе газонами, цветниками, деревьями и кустарниками), находящимися на земельных участках, не входящих в состав общего имущества. Указанные действия осуществляются собственниками соответствующих земельных участков.

Таким образом, в силу приведенных выше положений, собственники помещений в доме не могут нести обязанность по содержанию объектов, расположенных на земельном участке, если в отношении земельного участка не проведен государственный кадастровый учет (межевание) и, соответственно, на который у них не возникло право общей долевой собственности.

Межевание земельного участка, на котором расположены вышеуказанные многоквартирные жилые дома, не производилось. В связи с этим, земельный участок площадью 5,3479 га, не может входить в состав общего имущества указанных многоквартирных домов.

Данная позиция подтверждается Постановлением Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 12.08.2015г. по делу №А70-12266/2014, Определение ВАС РФ от 20.01.2014 №ВАС-15328/13, Решение Московского областного суда от 18 мая 2017г. по делу №21-957/17, Постановлением Арбитражного Суда Московского округа от 29.11.2018 по делу № А41-18411/2018.

(4)

Распоряжением Государственной жилищной инспекцией г. Москвы №4048-РЛ от 18.01.2019, на основании части 3 статьи 198 ЖК РФ, в соответствии с подпунктом «а» пункта 7, пунктом 17 Порядка и сроков внесения изменений в реестр лицензий субъекта РФ, утвержденного приказом Министерства строительства и ЖКХ РФ №938/пр, по результатам рассмотрения заявления, включены сведения в реестр лицензий города Москвы о том, что ООО УК «ДОМС» осуществляет деятельность по управлению многоквартирными домами по адресам: г. Москва, Ленинградский проспект, д.29, корпус 1 и корпус 3.

Данные сведения подтверждаются информационным письмом Государственной жилищной инспекцией г. Москвы №МЖИ-05-30159, МЖИ-05-30164/19 от 18.07.2019.

Кроме того, следуя опубликованным сведениям из информационного портала ГИС ЖКХ, собственниками большинством голосов приняты решения об утверждении условий договоров управления многоквартирными домами и выбору управляющей организации, расположенными по адресам: г. Москва, Ленинградский проспект, д.29, корпус 1 и корпус 3. Договор управления многоквартирным домом на условиях, утвержденных общим собранием собственников помещений, считается заключенным между управляющей организацией и собственниками помещений и вступает в силу с первого числа, следующего за датой составления протокола общего собрания собственников (п. 4 Протокола № ЦАР-К1/3-И от 10.04.2019 г.; п. 4 Протокола № ЦАР-К3/4-И от 10.04.2019 г.

На основании изложенного, с учетом того факта, что собственниками подписано более 50% договоров управления и определении даты вступления в силу условий договора управления, договор управления считается заключенным для всех собственников помещений.

Одновременно, по имеющейся информации ООО «УК МЕДИАН» сообщаем, что между ООО УК «ДОМС» и ресурсоснабжающими организациями были заключены договоры на поставку коммунальных ресурсов в здания по адресу: г. Москва, Ленинградский проспект, д.29, корпус 1 и корпус 3:

- Договор теплоснабжения № 02.102225-ТЭ от 29 декабря 2018 г. между ПАО «МОЭК» и ООО УК «ДОМС»;

- Договор № 409688 холодного водоснабжения и водоотведения от 17.04.2019 г. между АО «Мосводоканал» и ООО УК «ДОМС»;

- Договор энергоснабжения № 59016863 от 25 апреля 2019 г. между АО «Мосэнергосбыт» и ООО УК «ДОМС».

Таким образом, ООО «УК МЕДИАН» считает, что ООО УК «ДОМС» полностью реализовало способ управления многоквартирными домами по адресу: г. Москва, Ленинградский проспект, д.29, корпус 1 и корпус 3: заключены договоры с собственниками, заключены договоры с ресурсоснабжающими организациями.

На основании вышеизложенного, просим выдать предписание организатору торгов (уполномоченному органу) о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации открытого конкурса на право заключения договора управления многоквартирным домом по адресу: г. Москва, Ленинградский проспект д. 29 корп. 1; г. Москва, Ленинградский проспект д. 29 корп. 3 путем внесения изменений в конкурсную документацию и отмены проведения открытого конкурса.

**Приложения в копиях:**

1. Положительное заключения экспертизы рег. № 77-1-1-2-1955-18 от 23.06.2018 г. на 43 листах;

2. Выдержки из Проектной документации 18-77-000849-01 от 24.08.2018 МФК «Царская площадь» на 22 листах;

3. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 08.11.2018 г. № 77-108000-008617-2018 на 6 листах;

4. Выписка из Единого государственного реестра юридических лиц от 06 августа 2019 г. на 8 листах;

5. Приказ № 02-18 от 21 декабря 2018 года о вступлении в должность генерального директора на 1 листе;

6. Информация с информационного портала ГИС ЖКХ (dom.gosuslugi.ru) на 4 листах.

7. Информационное письмо №МЖИ-05-30159, МЖИ-05-30164/19 от 18.07.2019 на 1 листе.

8. Распоряжение о внесении изменений в реестр лицензий города Москвы от 18.01.2019 на 2 листах.

Генеральный директор



А.В. Захарова