

**Общество с ограниченной ответственностью
«Эксплуатационно-Управляющая Компания «Наш Дом»**

исх. № 11 от «10» января 2022 г.

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

Организатор открытого конкурса:
Управа Можайского района г. Москвы

Специализированная организация не привлекалась

Заявитель:
ООО «ЭУК «Наш Дом»

Московское УФАС
Рег. номер 4391/22
зарегистрирован 20.01.2022



Жалоба на незаконные действия

**Управы Можайского района г. Москвы при проведении открытого конкурса по выбору
управляющей организации
(извещение о проведении торгов №031121/2828861/01)**

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

Номер извещения: 031121/2828861/01

Количество лотов: 1

Дата создания извещения: 03.11.2021

Дата внесения изменений в извещение: 16.11.2021

Предмет конкурса: ЛОТ 1 Отбор управляющей организации для управления многоквартирным домом по адресу: г. Москва, 2й переулок Петра Алексея, д.5.

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».

Организатором открытого конкурса допущены следующие нарушения:

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 п. 4 Правил №75 конкурс проводится на основе следующих принципов: создание равных условий участия в конкурсе для юридических лиц независимо от организационно-правовой формы и индивидуальных предпринимателей; добросовестная конкуренция; доступность информации о проведении конкурса и обеспечение открытости его проведения и др.

Путем анализа конкурсной документации, размещенной организатором конкурса 16.11.2021 в новой редакции на официальном сайте (<http://torgi.gov.ru/>), были установлены следующие нарушения.

1) Организатор конкурса вводит в заблуждение участников конкурса относительно объекта конкурса, указывает не верную площадь нежилых помещений в акте о состоянии общего имущества, в извещении о проведении открытого конкурса.

Согласно пп. 3) п. 38 Правил N 75, в извещении о проведении конкурса указывается характеристика объекта конкурса, включая площадь жилых, **нежилых помещений** и помещений общего пользования.

В соответствии с Извещением общая площадь нежилых помещений объекта конкурса составляет 6574,9 кв. м.

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

При этом в приложении №1 в акте о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса, обязательному указанию подлежит площадь нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) (подп. в) п. 19 Акта).

Согласно акту о состоянии общего имущества Конкурсной документации, в многоквартирном доме по адресу: г. Москва, 2й переулок Петра Алексея, д.5 общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества, составляет 6574,9 кв. м.

Вместе с тем, согласно технической документации, а также разрешению на ввод объекта в эксплуатацию от 15.10.2021г. №77-162000-010357-2021 верная общая площадь нежилых помещений:

- нежилые коммерческие помещения 1684,3 кв.м.,

- кладовые 272 кв.м.,

- машино-места 3173,9 кв.м.

Итого: 5130,20 кв.м.

Примечание: 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 понятии "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).

Кладовые и машино-места также относятся к нежилым помещениям.

Таким образом, площадь нежилых помещений многоквартирного дома указана Организатором конкурса в Извещении и акте о состоянии общего имущества не верно, что является нарушением пп. 3) п. 38, п. 41 Правил N 75.

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) 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 нежилых помещений.

2) Размер обеспечения на участие в конкурсе рассчитан исходя из некорректной общей площади нежилых помещений.

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.

Согласно Конкурсной документации и извещению размер платы за содержание и ремонт жилого помещения составляет 25,70 руб. за 1 кв. м.

В соответствии с технической документацией на многоквартирный дом и Разрешением на ввод дома в эксплуатацию №77-162000-010357-2021 от 15.10.2021г. общая площадь жилых помещений составляет 41193,80 кв.м, площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества собственников помещений – 5130,20 кв.м.

Следовательно, размер обеспечения заявки на участие в Конкурсе должен составлять: $25,70 \times (41193,80 + 5130,20 = 46324) \times 5\% = 59\,526,34$ руб.

Тогда как согласно извещению размер обеспечения заявки на участие в конкурсе составляет: 61 382,78 руб.

Таким образом, размер обеспечения заявки на участие в Конкурсе завышен организатором, что налагает на потенциальных участников дополнительные финансовые расходы, тем самым сокращает количество участников конкурса, и нарушает п. 14 Правил №75.

3) В Извещении и акте о состоянии общего имущества Конкурсной документации не указаны площадь и кадастровый номер земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома.

Согласно подп. 3 п. 38 Правил №75 в извещении о проведении конкурса указывается характеристика объекта конкурса, включая 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.

Согласно разрешению на ввод объекта в эксплуатацию от 15.10.2021г. №77-162000-010357-2021, техническому описанию на дом кадастровый номер земельного участка, многоквартирного дома: 77:07:0008006:5574, а согласно публичной кадастровой карте (<https://pkk.rosreestr.ru/>) площадь данного земельного участка: 11963 м².

При этом в приложении №1 в акте о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса, обязательному указанию подлежит **площадь и кадастровый номер земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома** (п. 24, 25 Акта).

В извещении и акте о состоянии общего имущества площадь и кадастровый номер земельного участка не указаны.

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.

Практика: Решение Московского УФАС от 27.07.2020 по делу №077/07/00-11511/2020.

4) В Извещении о проведении конкурса не указаны основания проведения конкурса.

Согласно п.п. 1 п. 38 Правил №75 в извещении о проведении конкурса указывается следующее: **основание проведения конкурса** и нормативные правовые акты, на основании которых проводится конкурс.

Извещение содержит информацию о нормативных правовых актах на основании которых проводится конкурс, но не содержит оснований, которые послужили для его проведения, и которые предусмотрены пунктом 3 Правил №75.

Таковыми основаниями согласно п. 3 Правил №75 могут являться:

- отсутствие выбранного способа управления домом,

- отсутствие реализации принятого собственниками помещений в многоквартирном доме решения о выборе способа управления домом,

- истечение срока действия договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам конкурса, выдача разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

Основания для проведения конкурса также не указаны в Распоряжениях Главы управы от 22.10.2021г. №59-Р, от 12.11.2021г. №63-Р.

Указанные обстоятельства не позволяют удостовериться в наличии оснований для проведения конкурса.

5) В договоре управления конкурсной документацией и извещении указаны не все коммунальные услуги, чем нарушен п. 4, п. 38, п. 41 Правил №75.

Согласно подп. 3 п. 4 Правил №75 конкурс проводится на основе принципа - эффективное использование средств собственников помещений в многоквартирном доме в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий пользования помещениями в многоквартирном доме, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся помещениями в доме.

Согласно подп. 6 п. 38 Правил №75 в извещении о проведении конкурса указывается перечень коммунальных услуг, предоставляемых управляющей организацией в порядке, установленном законодательством РФ.

Согласно редакции Извещения от 16.11.2021г. организатором установлен следующий перечень коммунальных услуг: **отопление, водоснабжение, водоотведение, электроснабжение.**

В соответствии с подп. 16 п. 41 Правил №75 конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, включает в себя: проект договора управления многоквартирным домом, составленный в соответствии со статьей 162 Жилищного кодекса РФ.

Ч. 3 ст. 162 Жилищного кодекса РФ установлены существенные условия договора управления, которые в обязательном порядке должны быть указаны в договоре управления, п. 3 к такому существенному условию отнесен перечень коммунальных услуг, которые предоставляет управляющая организация.

Согласно п. 3.1.3 проекта договора управления конкурсной документацией управляющая организация обязана оказывать агентские услуги по предоставлению коммунальных услуг от ресурсоснабжающих организаций Собственнику в том числе:

- а) холодное водоснабжение;
- б) горячее водоснабжение;
- в) водоотведение;
- г) электроснабжение;
- д) газоснабжение (в том числе поставки бытового газа в баллонах);
- е) отопление (теплоснабжение, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления).

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 "коммунальные услуги" - осуществление деятельности исполнителя по подаче потребителям любого коммунального ресурса в отдельности или 2 и более из них в любом сочетании с целью обеспечения благоприятных и безопасных условий использования жилых, нежилых помещений, общего имущества в многоквартирном доме в случаях, установленных настоящими Правилами, а также земельных участков и расположенных на них жилых домов (домовладений). **К коммунальной услуге относится услуга по обращению с твердыми коммунальными отходами.**

В соответствии с ч. 4 ст. 154 Жилищного кодекса РФ плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, тепловую энергию, газ, бытовой газ в баллонах, твердое топливо при наличии печного отопления, плату за отведение сточных вод, **обращение с твердыми коммунальными отходами.**

С 1 января 2022 г. в связи с введением в г. Москве института регионального оператора в соответствии с положениями ч. 5 ст. 29 Федерального закона от 24.06.1998 №89-ФЗ «Об отходах производства и потребления», в Москве с 1 января 2022 года выполнение работ по сбору, транспортировке, обработке, утилизации, обезвреживанию, хранению и захоронению твердых коммунальных отходов (далее -ТКО) должно осуществляться только региональным оператором.

По результатам прошедшего конкурсного отбора этот статус присвоен ГУП "Экотехпром".
То есть с 1 января 2022г. управляющие организации обязаны предоставлять также коммунальную услугу обращение с твердыми коммунальными отходами.

Таким образом, в извещении и проекте договора в перечне коммунальных услуг отсутствует коммунальная услуга: **обращение с твердыми коммунальными отходами.**

Все указанные 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 изложенного, руководствуясь ст. 18.1 Федерального Закона Российской Федерации от 26 июля 2006 г. №135-ФЗ «О защите конкуренции»,

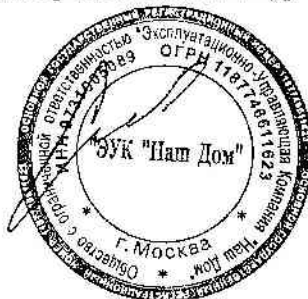
ПРОШУ:

1. Рассмотреть настоящую жалобу в порядке, установленным действующим законодательством.
2. Признать жалобу обоснованной.
3. Выдать Организатору конкурса соответствующее предписание об устранении допущенных нарушений.
4. Обязать организатора конкурса внести изменения в конкурсную документацию.

ПРИЛОЖЕНИЯ на 15 л. в 1 экз.

- 1) Заверенная копия решения об избрании генерального директора;
- 2) Заверенная копия приказа о вступлении в должность генерального директора Общества;
- 3) Копия Разрешения на ввод дома в эксплуатацию №77-162000-010357-2021 от 15.10.2021г.; выписка из технической документации на дом.
- 4) Распечатка по отбору регионального оператора по ТКО в Москве.
- 5) Распечатка из публичной карты на земельный участок №77:07:0008006:5574.
- 6) Оригинал доверенности на представителя Муравьева С.А.

Генеральный директор
ООО «ЭУК «Наш Дом»



А.А. Соколов