

№ \_\_\_\_\_  
от \_\_\_\_\_  
кас. \_\_\_\_\_

**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 адресам: г. Москва, ул. Каширское шоссе д.65 корп. 1, корп. 2, корп.3.**

**1. Организатор торгов**

Наименование	УПРАВА РАЙОНА ОРЕХОВО-БОРИСОВО ЮЖНОЕ ГОРОДА МОСКВЫ
Место нахождения	115582, ГОРОД МОСКВА, ШОССЕ КАШИРСКОЕ, д. 122
Почтовый адрес	115582, ГОРОД МОСКВА, ШОССЕ КАШИРСКОЕ, д. 122
Номер контактного телефона	8 495 343-24-83
Адрес электронной почты	<a href="mailto:sosbr@uao.mos.ru">sosbr@uao.mos.ru</a>
Контактное лицо	КОЗЕЛЬСКАЯ ВАЛЕНТИНА ДМИТРИЕВНА

**2. 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

**3. Обжалуемые торги**

Наименование	Открытый конкурс на право заключения договоров управления многоквартирным домом по адресу: г. Москва, Каширское шоссе д. 65 корп. 1, корп.2, корп. 3
Номер извещения	260419/8951077/01 Лот 1
Дата и время опубликования извещения о проведении торгов	26.04.2019

Московское УФАС  
Рег. номер 45625/19  
зарегистрирован 13.08.2019



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

Дата проведения торгов 23.08.2019

#### 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

26 апреля 2019 года Управой района Орехово-Борисово Южное города Москвы был объявлен открытый конкурс на право заключения договора управления многоквартирными домами по адресу: г. Москва, ул. Каширское шоссе д. 65 корп. 1, корп.2, корп. 3 - (далее «открытый конкурс»). Дата проведения открытого конкурса 23.08.2019 года.

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 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:

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

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;

$R_{ку}$  - 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 соответствии с п. 14 Правил 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.**

**При расчете цены договора (годовой платы) была допущена ошибка при определении площади жилых и нежилых помещений:**

В акте о состоянии общего имущества собственников помещений в МКД, являющегося объектом конкурса, указана площадь жилых помещений – **109875,8 кв.м.**; площадь нежилых помещений, **в том числе площадь общего имущества в многоквартирном доме – 69 016,6 кв.м.** Исходя из извещения о проведении открытого конкурса площадь для начислений составляет **178 892,4 кв.м.** (сумма вышеуказанных площадей).

Однако, согласно Разрешению на ввод объекта в эксплуатацию от «21» сентября 2018 г. № 77-173000-008563-2018 общая площадь нежилых помещений, **включая площадь общего имущества МКД (корпус 1, 2, 3) составляет: 12 348,40 + 8 520,30 + 14 690,70 = 35 559,4 кв.м.,** т.е. в два раза меньше площади, указанной в конкурсной документации.

Согласно выпискам из единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) на здание по адресу: г. Москва, ул. Каширское шоссе д. 65 корп. 1, корп.2, корп. 3 (кадастровые номера 77:05:0011008:1585 – 1 к; 77:05:0011008:2372 – 2 к; 77:05:0011008:3083 – 3 к) общая площадь нежилых помещений, за исключением мест общего пользования, составляет **13 208,5 кв.м., т.е. указанная площадь меньше, установленной в конкурсной документации в три раза.**

**Таким образом организатором торгов при определении цены договора (годовой платы) учитывалась некорректные площади помещений в многоквартирном доме.**

Исходя из изложенного в конкурсной документации, в нарушение п. 42, п. 14 Правил, указаны некорректные суммы размера обеспечения заявки на участие в конкурсе и размера обеспечения исполнения обязательств, ввиду того, что расчет осуществлялся исходя из некорректных данных о площадях помещений.

**Расчет цены договора (годовой платы) с учетом корректной площади нежилых помещений составляет:**

$$28,7 \times (109\,875,8 + 13\,298,5) \times 12 = 42\,421\,263,4 \text{ рублей в год.}$$

В конкурсной документации размер годовой платы составляет 61 610 542,56 руб. в год.

(1.1)

Согласно п. 14 Правил 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.

Размер обеспечения заявки на участие в конкурсе, установленный в конкурсной документации, рассчитан исходя из некорректного объема площади помещений в многоквартирных домах и составляет 256 710,6 руб.

Расчет размера обеспечения заявки на участие в конкурсе с учетом корректных площадей составляет:

**$28,7 \times (109\,875,8 + 13\,298,5) \times 5 \% = 176\,755,12$  рублей,** т.е. меньше заявленного размера в конкурсной документации.

Таким образом организатором торгов при формировании конкурсной документации, в нарушение п. 4, п. 15 Правил, установлен необоснованно и незаконно завышенный размер обеспечения заявки на участие в конкурсе.

(2)

Согласно уведомлению Мосжилинспекции от 22 июля 2019 г. № МЖИ-0530165/19; МЖИ-05-30148/19 сведения об управлении многоквартирными домами по адресам: г. Москва, Каширское шоссе, д. 65, корп. 1 и корп. 2 управляющей организацией ООО УК «ДОМС» (ИНН 5047189752, лицензия № 077001068 от 15.12.2016) по состоянию на 10.07.2019 отображаются в реестре лицензий. Основания для исключения указанных сведений или повторно внесения в реестр лицензий подобных сведений, в том числе в связи с проведением общего собрания собственников помещений, отсутствуют.

Сведения о действующих договорах управления многоквартирными домами по адресам: г. Москва, Каширское ш. д.65, корпус 1, 2 отображаются в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства и доступны для неограниченного круга лиц.

В соответствии с п. 4 ч. 2 ст. 44 и ч. 3 ст. 161 ЖК РФ, способ управления многоквартирным домом выбирается на общем собрании собственников помещений и может быть выбран и изменен в любое время на основании его решения.

Согласно ч. 6 ст. 46 ЖК РФ, собственник помещения вправе обжаловать в суде решение, принятое общим собранием с нарушением требований ЖК РФ, в случае, если он не принимал участие в этом собрании или голосовал против принятия такого решения или если таким решением нарушены его права и законные интересы.

В Мосжилинспекцию не поступали сведения о признании судом недействительным решений общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах о выборе способа управления управляющей организацией по многоквартирным домам по адресам: г. Москва, Каширское ш. д.65, корпус 1, 2.

Таким образом, собственниками помещений в многоквартирных домах по адресам: г. Москва, Каширское ш. д.65, корпус 1, 2 способ управления данными многоквартирными домами был выбран и реализован.

На основании вышеизложенного, руководствуясь ст. 18.1. Закона о защите конкуренции, ООО «УК Медиан» просит УФАС по г. Москве:

1. Признать жалобу обоснованной;
2. Выдать предписание организатору торгов (уполномоченному органу) о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации открытого конкурса на право заключения договора управления многоквартирными домами по адресам: г. Москва, Каширское шоссе д. 65 корп. 1, корп.2, корп. 3, путем внесения изменений в конкурсную документацию;
3. По окончании проверки направить в адрес заявителя соответствующее решение.

#### **Приложения в копиях:**

1. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от «21» сентября 2018 г. № 77-173000-008563-2018 на 4 листах;
2. Реестр нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества, в многоквартирных домах по адресам: г. Москва, Каширское шоссе д. 65 корп. 1, корп.2, корп. 3 на 3 листах;
3. Решение единственного участника ООО «УК Медиан» от 20.12.2018 г. о назначении на должность генерального директора Захарову Анну Владимировну на 1 листе;
4. Расписка о получении заявки на участие в конкурсе на 1 листе;
5. Уведомление Мосжилинспекции от 22 июля 2019 г. № МЖИ-0530165/19; МЖИ-05-30148/19 на 2 листах;

**Генеральный директор**



**А.В. Захарова**