

В Управление Федеральной антимонопольной  
службы по Московской области  
123423, г. Москва, Карамышевская наб., д. 44

от: ООО «ЮИТ-Сервис»

Адрес: 140182, Московская область,  
г. Жуковский, ул. Солнечная, д. 10, пом. IX

ОГРН: 1085040002376

ИНН: 5040083468

КПП: 504001001

e-mail: [yit-servis@yit.ru](mailto:yit-servis@yit.ru)

представитель ООО «ЮИТ-Сервис» по доверенности



**организатор конкурса:**

Наименование: Администрация городского округа Жуковский Московской области

Местоположение: 140180, Московская область, г. Жуковский, ул. Фрунзе, д. 23

Юридический адрес: 140180, Московская область, г. Жуковский, ул. Фрунзе, д. 23

Телефон: +7 (495) 556-98-11

Электронный адрес: [adm@zhukadm.ru](mailto:adm@zhukadm.ru)

ИНН 5013019625 КПП 504001001

ОГРН: 1035002600632

Московское областное УФАС  
Рег. номер 36243/20  
зарегистрирован 08.09.2020



## Жалоба

на неправомерное бездействие  
организатора открытого конкурса

На основании Постановления Главы Администрации городского округа Жуковский Московской области № 988 от 07.08.2020 г. «О проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами», в которых собственниками помещений не выбран способ управления домами, расположенными по адресу: ЛОТ № 1 - Московская область, г. Жуковский, ул. Солнечная, д. 12» были внесены изменения в извещение № 150520/4992970/01.

По извещению № 150520/4992970/01 (в редакции Постановления Главы Администрации городского округа Жуковский Московской области № 988 от 07.08.2020) были установлены следующие(новые) сроки проведения конкурса:

Дата начала подачи заявок:	10.08.2020
Дата и время окончания подачи заявок:	11.09.2020 15:00
Срок отказа от проведения торгов:	23.09.2020
Дата и время вскрытия конвертов:	11.09.2020 15:00
Дата рассмотрения заявок:	21.09.2020
Дата проведения конкурса:	23.09.2020

1. Пунктом 39 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75 (далее по тексту – Правила № 75) установлено, что в случае если до дня проведения конкурса собственники помещений в многоквартирном доме выбрали способ управления многоквартирным домом и реализовали решение о выборе способа управления этим домом, конкурс не проводится. Отказ от проведения конкурса по иным основаниям не допускается.

Собственники помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Московская область, ул. Солнечная, д. 12 выбрали способ управления, - управляющей организацией ООО «ЮИТ-Сервис» (ИНН 5040083468), что подтверждается протоколом общего собрания собственников от 06.02.2020 № 01/2020.

В соответствии с частью 1 статьи 162 Жилищного кодекса договор управления многоквартирным домом заключается с управляющей организацией, которой предоставлена лицензия на осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами в соответствии с требованиями Жилищного кодекса, в письменной форме или в электронной форме с использованием системы путем составления одного документа, подписанного сторонами. При выборе управляющей организации общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме с каждым собственником помещения в таком доме заключается договор управления на условиях, указанных в решении данного общего собрания. При этом собственники помещений в данном доме, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме, выступают в качестве одной стороны заключаемого договора. Каждый собственник помещения в многоквартирном доме самостоятельно исполняет обязанности по договору управления многоквартирным домом, в том числе обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги, и не отвечает по обязательствам других собственников помещений в данном доме.

Управляющая компания ООО «ЮИТ-Сервис», заключила договора управления более чем с 50% собственниками помещений в доме, что подтверждается реестром заключённых договоров управления и выписками из договоров.

О том, что выбранный собственниками способ управления реализован ООО «ЮИТ-Сервис» проинформировало Администрацию городского округа Жуковский Московской области (исх. № 522 от 12.08.2020, исх. № 300 от 31.07.2020, исх. № 384 от 04.06.2020). К обращению ООО «ЮИТ-Сервис» приложило копию протокола управления, реестр заключенных договоров и копии договоров управления, заключенные с собственниками, обладающими более чем 50% от общего количества голосов помещений в доме.

В нарушении правил пункта 39 Правил № 75 Администрация городского округа Жуковский Московской области конкурс не отменила и мотивированный ответ на обращение не предоставила.

**Н.В.** В соответствии с частью 7 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации управляющая организация обязана приступить к управлению многоквартирным домом с момента внесения записи в реестр лицензий. Пунктом 12.31 Постановления Правительства МО от 02.07.2013 N 485/27 "Об утверждении Порядка организации и осуществления государственного жилищного надзора и Положения о Главном управлении Московской области "Государственная жилищная инспекция Московской области", установлено что, Жилищная инспекция Московской области ведет в Государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства реестр лицензий на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами. В настоящий момент в реестре лицензий Московской области содержится запись о том, что ООО «ЮИТ-Сервис» управляет многоквартирным домом, на основании решения общего собрания собственников (Протокол от 06.02.2020 № 01/2020), в подтверждении прикладываем выписку из реестра лицензий Московской области и копию страницы Государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства (<https://dom.gosuslugi.ru/>).

ООО «ЮИТ-Сервис» фактически приступило к исполнению условий Договора управления многоквартирным домом, утвержденных на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: г. Жуковский, ул. Солнечная, д. 12.

На основании данных ГЖИ МО из реестра лицензий Московской области, - ООО «ЮИТ-Сервис» управляет многоквартирным домом по адресу: г. Жуковский, ул. Солнечная, д. 12 с 01.06.2019, первично ООО «ЮИТ-Сервис» было включено в реестр на основании договора управления с застройщиком.

Согласно разъяснением Главного управления ГЖИ Московской области (исх. 08Исх-952/Ш от 30.06.2020) в случае изменения оснований заключения договора управления лицензиат, лицензия изменяет такие сведения самостоятельно. ГУ ГЖИ МО не ведет реестр договоров управления и не подтверждает размещения лицензиатом таких сведений. Поэтому, Заявление ООО «ЮИТ-Сервис» о внесении изменений в реестр лицензий было отклонено (Решение № P001-6518238829-34223596 от

13.08.2020), по причине что реестр лицензий уже содержит запись о том, что данный дом уже находится под управлением ООО «ЮИТ-Сервис».

При таких обстоятельствах, бездействие организатора конкурса нарушает интересы значительного количества лиц- собственников помещений и лиц, принявших помещения по актам приёма-передачи от застройщика, поскольку при этом фактически игнорируется их волеизъявление, что противоречит основным принципам регулирования жилищных отношений, в соответствии с которыми именно собственники помещений в многоквартирном доме имеет преимущественное право на определение вопросов, связанных с управлением многоквартирным домом, включая выбор управляющей организации многоквартирным домом.

Одновременно с этим, установленный срок (6 месяцев) регламентированный пунктом 4 статьи 46 Жилищного кодекса Российской Федерации, для обжалования Решения общего собрания собственников (Протокол от 06.02.2020 № 01/2020) истек 06.08.2020. Протокол общего собрания имеет юридическую силу, а также решения, принятые собственниками помещений многоквартирного дома, имеет юридическое значение.

Реализация права собственниками подтверждает их право выбора.

## 1.

Пунктом 40 Правил № 75 установлено, что организатор конкурса обязан уведомить о дате проведения конкурса всех собственников и лиц, принявших от застройщика по передаточному акту путем размещения во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом информации.

В нарушение процедуры, установленной в пункте 40 Правил № 75, организатор торгов не уведомил собственников о дате проведения конкурса, что является нарушением процедуры проведения конкурса.

## 2. На основании запроса, поступившего от ООО «ЮИТ-Сервис» и по собственной инициативе, 26 августа 2020 года организатор конкурса внёс изменения в конкурсную документацию, а именно:

### **В Извещении (ред. от 26.08.2020г):**

- размер обеспечения заявки на участие в конкурсе - увеличился;
- изменен перечень коммунальных услуг, оказываемых управляющей организацией - добавлена услуга по вывозу ТКО.

### **В конкурсной документации (ред. от 26.08.2020г):**

- размер обеспечения заявки на участие в конкурсе – увеличился;
- изменен размер платы за содержание и ремонт жилого помещения (Лист № 3, Таблица Информационная карта конкурса,  
было: Ежемесячный размер платы за содержание и ремонт жилого помещения (руб. за 1 кв.м, с учетом НДС, с учетом коммунальных услуг на общедомовые нужды,  
стало: Ежемесячный размер платы за содержание и ремонт жилого помещения (руб. за 1 кв.м, с учетом НДС);
- добавлены правила заверения документов входящих в состав заявки, а именно был введен требования к верительной надписи (Приложение № 6 Конкурсной документации);

### **В договоре управления многоквартирным домом (ред. от 26.08.2020г):**

- изменены характеристика объекта конкурса - изменен тип многоквартирного дома, количество нежилых помещений в доме и их площадь, уточнена информация о площади земельного участка;
- добавлено приложение № 2 к договору управления (Перечень работ и услуг по содержанию общего имущества собственников помещения), добавлен перечень оказываемых услуг в т. ч. услуга по вывозу ТКО.

### **В характеристиках объекта конкурса (ред. от 26.08.2020г):**

- изменен тип многоквартирного дома;
- изменена площадь нежилых помещений;
- удалена общая площадь лестничных клеток.

**В акте о техническом состоянии (ред. от 26.08.2020г):**

- изменен тип многоквартирного дома;
- изменено количество нежилых помещений и их площадь;
- уточнена площадь земельного участка.

Согласно пункту 37 Правил № 75 извещение о проведение конкурса размещается организатором, конкурса на официальном сайте не менее чем за 30 дней до даты окончания срока подачи заявок на участие в конкурсе. Пунктом 38 Правил № 75, установлено, что в извещении указывается следующая информация:

- 1) основание проведения конкурса и нормативные правовые акты, на основании которых проводится конкурс;
- 2) наименование, место нахождения, почтовый адрес и адрес электронной почты, номер телефона организатора конкурса и специализированной организации;
- 3) 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;
- 4) наименование работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса, выполняемых (оказываемых) по договору управления многоквартирным домом (далее - работы и услуги);
- 5) 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;
- 6) перечень коммунальных услуг, предоставляемых управляющей организацией в порядке, установленном законодательством Российской Федерации;
- 7) адрес официального сайта, на котором размещена конкурсная документация, срок, место и порядок предоставления конкурсной документации, размер, порядок и сроки внесения платы, взимаемой организатором конкурса за предоставление конкурсной документации, если такая плата установлена;
- 8) место, порядок и срок подачи заявок на участие в конкурсе, установленный в соответствии с пунктом 52 настоящих Правил;
- 9) место, дата и время вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе, а также место, дата и время рассмотрения конкурсной комиссией заявок на участие в конкурсе;
- 10) место, дата и время проведения конкурса;
- 11) размер обеспечения заявки на участие в конкурсе.

Таким образом, организатор торгов внес существенные изменения в конкурсную документацию и разместил новое Извещение, которое подлежит размещению не менее чем за 30 дней до даты окончания подачи заявок. Организатор конкурса обязан, внести изменения и установить новые сроки проведения конкурса, однако такие изменения внесены не были.

С учётом того, что Извещение о проведение открытого конкурса было опубликовано (26 августа 2020) т.е. менее чем за 30 дней до даты окончания приема заявок (11 сентября 2020), организатор конкурса нарушил правила проведения конкурса.

### **3. Неисполнение организатором торгов предписания УФАС МО.**

Ранее, конкурсная документация (в редакции от 15.05.2020 г) по Извещение №150520/4992970/01 уже была предметом рассмотрения УФАС МО, - жалоба № 28338.

Согласно Решению УФАС Московской области от 23.07.2020 по жалобе № 28338 и Предписанию от 23.07.2020 г., в нарушении подпункта 4 пункта 4.1. Правил организатор конкурса разместил конкурсные документы, которые не содержат требованиям к объемам и качеству работ по содержанию общего и ремонту общего имущества помещений в многоквартирном доме. Как установлено УФАС МО в решении по жалобе № 28338 организатор конкурса самостоятельно определяет расчетную стоимость каждой из работ и услуг.

В нарушении выданного предписания УФАС МО – организатор торгов не заполнил Приложение № 4 «ПЕРЕЧЕНЬ работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме», сведения об объемах, качестве и стоимости каждой из работ и услуг не заполнены.

*ООО «ЮИТ-Сервис» считает бездействие организатора конкурса – Администрации г/о Жуковский М.О. не законным, нарушающим интересы и права как юридического лица – ООО «Юит-Сервис» так и собственников многоквартирного дома № 12 по ул. Солнечная в г. Жуковский, которые выбрали способ управления, управляющую компанию и реализовали свое право выбора, в связи с чем у Организатора конкурса не имелось оснований для проведения конкурса по отбору управляющей организации для управления вышеуказанным многоквартирным домом.*

В связи с вышеизложенным ПРОШУ:

1. **Признать бездействие организатора конкурса** - Администрации городского округа Жуковский Московской области, к участию ООО «ЮИТ-Сервис» в открытом конкурсе по Лоту № 1 по выбору управляющей организации для заключения договора управления многоквартирным домом, расположенным на территории городского округа Жуковский: - Московская область, г. Жуковский, ул. Солнечная, д.12, выразившееся в несовершении действий по отказу от проведения конкурса **не правомерным, а жалобу ООО «ЮИТ-Сервис» обоснованной.**
2. **Отменить конкурс** по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по ЛОТУ № 1 - Московская область, г. Жуковский, ул. Солнечная, д. 12 (Извещение за № 150520/4992970/01).

**Приложение, копии документов:**

- 1.) Доверенность представителя;
- 2.) Протокол общего собрания собственников от 06.02.2020 № 01/2020;
- 3.) Реестр заключенных договоров управления;
- 4.) Выписка из реестра лицензий Московской области в отношении ООО «ЮИТ-Сервис»;
- 5.) Копия страницы официального сайта «Государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства» в сети интернет, содержащая сведения об основаниях управления многоквартирным дом по адресу: г. Жуковский, ул. Солнечная, д.12;
- 6.) Исходящее обращение исх. № 522 от 12.08.2020 с отметкой организатора о принятии;
- 7.) Исходящее обращение исх. № 300 от 31.07.2020;
- 8.) Исходящее обращение исх. № 384 от 04.06.2020 с отметкой организатора о принятии;
- 9.) Письмо ГУ ГЖИ МО исх. 08Исх-952/Ш от 30.06.2020;
- 10.) Решение ГУ ГЖИ МО Р001-6518238829-34223596;
- 11.) Решение УФАС МО от 23.07.2020 по жалобе № 28338;
- 12.) Предписание УФАС МО от 23.07.2020 по жалобе № 28338.

Представитель по доверенности  
ООО «ЮИТ-Сервис»

07.09.2020