



# Капитал Инвест

125057, г. Москва, Чапаевский переулок, д.3  
Тел./факс: +7 495 225 30 76, email: info@kr-invest.ru

Управление и инвестиции  
в недвижимость

В Московское областное УФАС России  
123423, Москва, Карамышевская наб., 44, эт. 3

Организатор конкурса:  
Администрации муниципального  
образования сельское поселение  
Кутузовское Солнечногорского района  
Московской области  
141544, Россия, Московская область,  
Солнечногорский район, дер. Брехово, д. 72,  
тел.: 8-499-558-02-06, факс: 8-499-558-02-06  
E-mail: spksr-z@mail.ru  
Контактное лицо:  
тел.:

Московское областное УФАС  
Рег. номер 25842/17  
зарегистрирован 27.12.2017



Извещения о проведении открытого конкурса на Официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов ([www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru)) №281117/1058290/01 от 28.11.2017 (открытый конкурс)

## ЖАЛОБА

в порядке ст. 18.1. Закона о защите конкуренции  
на действия Администрации муниципального образования сельское поселение Кутузовское Солнечногорского района Московской области при организации и проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (номера извещений: 281117/1058290/01)

**Организатор конкурса:** Администрация муниципального образования сельское поселение Кутузовское Солнечногорского района Московской области  
Место нахождения: 141544, Россия, Московская область, Солнечногорский район, дер. Брехово, д. 72  
Почтовый адрес: 141544, Россия, Московская область, Солнечногорский район, дер. Брехово, д. 72  
Тел.: 8 (499) 558-02-06  
Факс: 8 (499) 558-02-06  
Адрес электронной почты: spksr-z@mail.ru  
Контактное лицо: тел.:

**Официальный сайт, на котором размещена конкурсная документация:**  
Официальный сайт Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru).

**Номер извещения о проведении конкурса на Официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов: 281117/1058290/01.**

**Наименование открытого конкурса:** Открытый конкурс на право заключения договора управления многоквартирными домами по адресам: Лот №1, М.О. Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, деревня Подolino, улица Лесная, д. 2, Лесная, д. 4. Лот №2, М.О. Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, деревня Подolino, улица Некрасова, д.8. Лот №3, М.О. Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, деревня Подolino, улица Солнечная, д. 4. Лот №4, М.О. Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, деревня Подolino, улица Дачная, д. 9. Лот №5, М.О. Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, деревня Подolino, улица Солнечная, д. 1, Солнечная, д. 3, Солнечная, д. 5. Лот №6, М.О. Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, деревня Подolino, улица Лесная, д. 6, Лесная, д. 8. Лот №7, МО, Солнечногорский муниципальный р-н, с/п Кутузовское, д. Подolino, мкр. Велтон Парк, ул. Беговая, д. 12.

**Обжалуемые действия Организатора конкурса:** нарушение положений 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 – Правила) при организации и проведении вышеуказанного конкурса.

28.11.2017 Администрацией муниципального образования сельское поселение Кутузовское Солнечногорского района Московской области на Официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов ([www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru)) опубликован открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами по адресам: Лот №1, М.О. Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, деревня Подolino, улица Лесная, д. 2, Лесная, д. 4. Лот №2, М.О. Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, деревня Подolino, улица Некрасова, д.8. Лот №3, М.О. Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, деревня Подolino, улица Солнечная, д. 4. Лот №4, М.О. Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, деревня Подolino, улица Дачная, д. 9. Лот №5, М.О. Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, деревня Подolino, улица Солнечная, д. 1, Солнечная, д. 3, Солнечная, д. 5. Лот №6, М.О. Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, деревня Подolino, улица Лесная, д. 6, Лесная, д. 8. Лот №7, МО, Солнечногорский муниципальный р-н, с/п Кутузовское, д. Подolino, мкр. Велтон Парк, ул. Беговая, д. 12 (Извещение №281117/1058290/01).

ЗАО УК «Капитал-Инвест» (ОГРН 1107746044152, ИНН/КПП 7709847103/770901001, 105005, г. Москва, Академика Туполева наб., д. 15к28) изучило опубликованную Администрацией муниципального образования сельское поселение Кутузовское Солнечногорского района Московской области конкурсную документацию и считает её несоответствующей Правилам проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 №75.

**Доводы жалобы:**

**1. Неверно рассчитан размер обеспечения заявки.**

Согласно пункту 14 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 №75

(далее – Правила) 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.

В соответствии с информацией, опубликованной Организатором конкурса на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов ([www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru)), размер обеспечения заявки на участие в конкурсе составляет:

Лот №1: 566 622,51 Р;

Лот №2: 298 807,19 Р;

Лот №3: 192 288,42 Р;

Лот №4: 223 051,67 Р;

Лот №5: 334 651,47 Р;

Лот №6: 547 739,25 Р;

Лот №7: 417 629,11 Р.

ЗАО УК «Капитал-Инвест», на основании опубликованных в составе конкурсной документации данных, содержащихся в актах о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах, являющихся объектами конкурсов (из актов бралась общая площадь жилых и нежилых помещений, площадь жилых помещений, площадь нежилых помещений), а также перечнях обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах, являющихся объектами конкурсов (из перечней обязательных работ и услуг брался размер платы за содержание и ремонт жилого помещения), произвело собственные расчеты размера обеспечения заявки на участие в конкурсе по формуле, установленной пунктом 14 Правил и получило следующие значения:

Размер обеспечения заявки на участие в конкурсе должен составлять:

Лот №1: 34 149,52 Р;

Лот №2: 24 900,60 Р;

Лот №3: 16 024,04 Р;

Лот №4: 18 587,64 Р;

Лот №5: 15 997,78 Р;

Лот №6: 32 999,94 Р;

Лот №7: 34 802,43 Р.

*Подробный расчет размера обеспечения заявки по каждому конкурсу прилагается к настоящей Жалобе.*

Таким образом, сравнивая показатели размера обеспечения заявки на участие в конкурсе, опубликованные Организатором конкурса и показатели, рассчитанные ЗАО УК «Капитал-Инвест» можно сделать вывод о неправомерном завышении Организатором конкурса размера обеспечения заявки на участие в конкурсе по каждому из лотов в 10 и более раз, что является существенным нарушением процедуры организации конкурса (пункт 14 Правил), предусмотренной Правилами.

## **2. Несоответствие конкурсной документации требованиям, установленным Правилами.**

Вместе с тем, Организатором конкурса при подготовке и размещении конкурсной документации открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами по адресам: Лот №1, М.О. Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, деревня Подolino, улица Лесная, д. 2, Лесная, д. 4. Лот №2, М.О. Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, деревня Подolino, улица Некрасова, д.8. Лот

№3, М.О. Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, деревня Подолино, улица Солнечная, д. 4. Лот №4, М.О. Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, деревня Подолино, улица Дачная, д. 9. Лот №5, М.О. Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, деревня Подолино, улица Солнечная, д. 1, Солнечная, д. 3, Солнечная, д. 5. Лот №6, М.О. Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, деревня Подолино, улица Лесная, д. 6, Лесная, д. 8. Лот №7, МО, Солнечногорский муниципальный р-н, с/п Кутузовское, д. Подолино, мкр. Велтон Парк, ул. Беговая, д. 12 (Извещение №281117/1058290/01) допущены грубые нарушения федерального законодательства, а именно:

А. Правилами предусмотрено, что в состав конкурсной документации входит: Акт о состоянии общего имущества, также в состав конкурсной документации входит проект договора правления многоквартирным жилым домом, составленный в соответствии со статьей 162 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - проект договора управления многоквартирным домом (подпункт 16 пункта 41 Правил). Приложением №2 к проекту договора является список Технической документации на многоквартирный дом, включающий в себя, инструкцию по управлению многоквартирным домом, всю документацию на инженерное оборудование (индивидуальные приборы учета) и иные документы. В проекте договора такая техническая документация отсутствует.

Б. Также Акт осмотра не содержит полные характеристики общего имущества и информацию о действительном состоянии общего имущества многоквартирного дома. Такая информация указывается в Приложении №1 «Состав и состояние общего имущества в многоквартирном доме» к проекту договора управления многоквартирным домом. Как видно из проекта договора управления многоквартирным домом состав и состояние общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме Организатором конкурса не определены. Однако в проекте договора указано, что победитель конкурса обязан выполнять услуги по обслуживанию всего общего имущества дома, в том числе уборки полов, протирки окон, согласно перечню обязательных работ, представленных в составе конкурсной документации. Таким образом имущество, внесенное в конкурсную документацию, не осматривалось и наличие этого имущества не подтверждено какой-либо технической документацией. Кроме того, Организатором конкурса необходимая для подготовки конкурсной документации техническая документация по дому по адресу: г. Москва, ул. Минская, д. 2 не запрашивалась.

На основании части 3 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации в договоре управления многоквартирным домом должны быть указаны:

1) Состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, и адрес такого дома;

2) Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, порядок изменения такого перечня, а также перечень коммунальных услуг, которые предоставляет управляющая организация;

3) Порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги, а также порядок введения такой платы;

4) Порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления;

В соответствии с частью 1 статьи 432 Гражданского кодекса Российской Федерации договор считается заключенным, если между сторонами, в требуемой в подлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора.

Существенным являются условия о предмете договора, условия, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида, а также все те условия относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение.

Таким образом, действия Организатора конкурса по утверждению конкурсной документации без надлежащего оформления акта осмотра и включения в договор состава

общего имущества противоречит Жилищному кодексу Российской Федерации и Гражданскому кодексу Российской Федерации.

Также в связи с отсутствием надлежащего акта осмотра, состава общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и технической документации невозможно определить достоверный перечень общего имущества многоквартирного дома, а также невозможно определить перечень обязательных работ и услуг и расчетной стоимости каждой услуги и работы, указанной в перечне обязательных работ и услуг, который также является неотъемлемой частью конкурсной документации.

Перечень обязательных работ и услуг, устанавливаемый Организатором конкурса в зависимости уровня благоустройства, конструктивных и технических параметров многоквартирного дома, включая требования к объему, 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, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 года №290 по форме и согласно приложению №2. При этом организатор конкурса в соответствии с перечнем обязательных работ и услуг самостоятельно определяет расчетную стоимость каждой из обязательных работ и услуг (подпункта 4 пункта 41 Правил).

Следовательно, утвержденная и опубликованная указанная выше конкурсная документация не соответствует требованиям, установленные Правилами.

Учитывая вышеизложенное, в соответствии со статьей 18.1. Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции»,

#### **ПРОШУ Московское областное УФАС России:**

1. Признать настоящую Жалобу обоснованной;
2. Выдать обязательное для исполнения предписание Администрацией муниципального образования сельское поселение Кутузовское Солнечногорского района Московской области о внесении соответствующих изменений в Конкурсную документацию открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами по адресам: Лот №1, М.О. Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, деревня Подолино, улица Лесная, д. 2, Лесная, д. 4. Лот №2, М.О. Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, деревня Подолино, улица Некрасова, д.8. Лот №3, М.О. Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, деревня Подолино, улица Солнечная, д. 4. Лот №4, М.О. Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, деревня Подолино, улица Дачная, д. 9. Лот №5, М.О. Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, деревня Подолино, улица Солнечная, д. 1, Солнечная, д. 3, Солнечная, д. 5. Лот №6, М.О. Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, деревня Подолино, улица Лесная, д. 6, Лесная, д. 8. Лот №7, М.О. Солнечногорский муниципальный р-н, с/п Кутузовское, д. Подолино, мкр. Велтон Парк, ул. Беговая, д. 12 (Извещение №281117/1058290/01).

Приложение:

1. Расчет размера обеспечения заявки на участие в конкурсе (Извещение №281117/1058290/01);
2. Копия Доверенности от 01.11.2017 №28 на 1 листе.

**Представитель по доверенности  
от ЗАО УК «Капитал-Инвест»**

«25» декабря 2017 г.