

Управляющая компания «Урал-Сити»

454138 г. Челябинск, Комсомольский проспект, д. 44, оф. 52.

ИНН 7447181800 ОГРН 1107447016126 КПП 744801001

Тел./Факс: (351) 7416435

E-mail: uk-uralsiti@mail.ru

www.uralsiti.ru

№ 194

Руководителю Управления Федеральной
антимонопольной службы
по Челябинской области

От «11» 06 2015 г.

Г-же А.А. Калловой

Организатор конкурса: Управление
жилищно-коммунального хозяйства
Администрации
г. Челябинска

Адрес: 454113, г. Челябинск, пл. Революции,
д. 2,

Тел.: 265 -94-41

Председатель конкурсной комиссии

Кочетков С.Н.

Заявитель: Общество с ограниченной
ответственностью

Управляющая компания «Урал-Сити»

Адрес: 454138, г. Челябинск, Комсомольский
пр., д. 44, оф. 52,

Тел.: 741-64-35

ЖАЛОБА

(на решение конкурсной комиссии организатора конкурса Управления жилищно-коммунального хозяйства Администрации г. Челябинска об определении победителя конкурса)

09.06.2015 г. состоялся открытый конкурс по отбору управляющих организаций по управлению многоквартирными домами, организатором которого являлось Управление жилищно-коммунального хозяйства Администрации города Челябинска в составе председателя конкурсной комиссии С.Н. Кочетков и членов комиссии Е.Ю. Басов, Р. Ковальской, А.А. Корепанова.

ООО УК «Урал-Сити» и ООО УО «ИРИДА», на основании решения конкурсной комиссии (протокол рассмотрения заявок на участие в открытом конкурсе по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами от 09.06.2015 г.) признаны участниками конкурса по Лоту № 15 (адрес объекта: г. Челябинск, ул. Бр.

Кашириных, д. 114), победителем которого, было признано ООО УО «ИРИДА», поскольку предложило наибольшую стоимость дополнительных работ и услуг.

Данные выводы УЖКХ Администрации г. Челябинска, считаем незаконными по следующим основаниям:

Порядок организации и проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом установлен Жилищным кодексом Российской Федерации и Правилами проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденными 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).

Пунктом 76 Правил установлено, что участники конкурса представляют предложения по общей стоимости дополнительных работ и услуг (при объединении в один лот нескольких объектов конкурса предлагается суммированная стоимость по всем объектам конкурса, входящим в лот) в соответствии со стоимостью работ и услуг, указанной в конкурсной документации, предусмотренной подпунктом 4(1) пункта 41 Правил.

Согласно подпункту 4 пункта 41 Правил - Конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, включает в себя перечень обязательных 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. № 290, по форме 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.

Перечень дополнительных работ и услуг определяется организатором конкурса в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, технического регулирования, пожарной безопасности, защиты прав потребителей, включая требования к содержанию общего имущества в многоквартирном доме, определенные Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491 "Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами,

превышающими установленную продолжительность" и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, в зависимости от уровня благоустройства, конструктивных, технических и иных параметров многоквартирного дома, степени износа, этажности, наличия лифтов и другого механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования. При этом организатор конкурса самостоятельно определяет расчетную стоимость каждой дополнительной работы и услуги.

Организатором конкурса расчетная стоимость была определена на 1 кв. м. общей площади

Перечень работ	Периодичность	Годовая плата	Стоимость на 1 кв.м. общей площади
<i>Содержание помещений, входящих в состав общего имущества</i>			
Влажная уборка тамбуров, лестничных площадок и маршей	1 раз в неделю	18 696,97	0,12
Мытье окон мест общего пользования	1 раз в год	34 277,76	0,22
ИТОГО		52 974,73	0,34
<i>Уборка придомовой территории</i>			
<i>Холодный период года</i>			
Очистка придомовой территории от наледи и льда	1 раз в сутки во время гололеда	34 277,76	0,44
ИТОГО		34 277,76	0,44
<i>Теплый период года</i>			
Подметание и уборка придомовой территории	ежедневно в рабочие дни	34 277,76	0,44
ИТОГО		34 277,76	0,44
ВСЕГО		121 530,25	0,78

В компетенцию организатора конкурса не входит определение общей стоимости дополнительных работ и услуг, в том числе и указание суммарной стоимости всех видов дополнительных работ и услуг. Таким образом, максимальная расчетная стоимость всех видов дополнительных работ и услуг должны была составлять 1 руб. 22 коп. стоимости на 1 кв. м. общей площади из расчета: 0,12 (Влажная уборка тамбуров, лестничных площадок и маршей - 1 раз в неделю) + 0,22 (Мытье окон мест общего пользования - 1 раз в год) + 0,44 (Очистка придомовой территории от наледи и льда - 1 раз в сутки во время гололеда) + 0,44 (Подметание и уборка придомовой территории - ежедневно в рабочие дни) = 1,22 x 12984 (общая площадь) x 12 месяцев = 190085,76 (годовая плата). Таким образом, максимальное предложение общей стоимости дополнительных работ и услуг могла достигнуть 190 085 руб. 76 коп.

Участником конкурса ООО УО «ИРИДА» было заявлено предложение по общей стоимости дополнительных работ и услуг из расчета 0,78 коп. на кв. м общей площади в сумме 121 530 руб. 25 коп.

Участником конкурса ООО УК «Урал-Сити» было заявлено предложение по общей стоимости дополнительных работ и услуг из расчета 1,18 руб. на кв. м общей площади в сумме 183 853 руб. 44 коп.

Участники конкурса представляют предложения по общей стоимости дополнительных работ и услуг (при объединении в один лот нескольких объектов конкурса предлагается суммированная стоимость по всем объектам конкурса, входящим в лот) в соответствии со стоимостью работ и услуг, указанной в конкурсной документации, предусмотренной подпунктом 4(1) пункта 41 Правил.

Как указывалось выше, расчетную стоимость каждой дополнительной работы и услуги организатором конкурса была определена на 1 кв. м. общей площади

В случае если после трехкратного объявления последнего предложения о наибольшей стоимости указанных дополнительных работ и услуг ни один из участников конкурса не предложил большей стоимости, конкурсная комиссия объявляет наименование участника конкурса, который сделал предложение по наибольшей стоимости дополнительных работ и услуг.

Указанный в пункте 76 Правил участник конкурса называет перечень дополнительных работ и услуг (при объединении в один лот нескольких объектов конкурса - отдельно для каждого объекта конкурса, входящего в лот), **общая стоимость** которых должна соответствовать представленному им предложению по стоимости дополнительных работ и услуг. При объединении в один лот нескольких объектов конкурса разница между стоимостью дополнительных работ и услуг в отношении каждого объекта конкурса, входящего в лот, не должна превышать 20 процентов.

В случае если общая стоимость определенных участником конкурса дополнительных работ и услуг (при объединении в один лот нескольких объектов конкурса - суммированная стоимость по всем объектам конкурса, входящим в лот) превышает стоимость дополнительных работ и услуг, предлагаемую иными участниками конкурса, такой участник конкурса признается победителем конкурса.

Победителем конкурса признается участник конкурса, предложивший за указанный организатором конкурса в конкурсной документации размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в течение установленного срока выполнить наибольший по стоимости объем работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, за право управления которым проводится конкурс.

При этом в соответствии с пунктом 2 Правил «размер платы за содержание и ремонт жилого помещения» - плата, включающая в себя плату за работы и услуги по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, установленная из расчета 1 кв. метра общей площади жилого помещения. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается одинаковым для собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме.

Пунктом 83 Правил установлено, что стоимость каждой работы и услуги, входящей в перечни обязательных и дополнительных работ и услуг, определенных по результатам конкурса и подлежащих указанию в договорах управления многоквартирным домом, подлежит пересчету исходя из того, что общая стоимость определенных по результатам конкурса обязательных и дополнительных работ и услуг должна быть равна плате за содержание и ремонт жилого помещения, размер которой указан в извещении о проведении конкурса и в конкурсной документации.

По смыслу подпункта 2 пункта 83 Правил наибольшее предложение в рамках рассматриваемого конкурса должно быть **одновременно наибольшим и при этом соразмерным плате за содержание и ремонт жилого помещения**, размер которой установлен организатором конкурса, что при условии выполнения пунктов 76 - 77 Правил является основанием признания участника, сделавшего такое предложение, победителем конкурса.

Исходя из вышеизложенного, победителем конкурса должен стать тот участник торгов, который назвал максимально возможную стоимость.

Таким образом, Организатором торгов (Конкурсной комиссией) были допущены нарушения порядка организации проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации на право заключения договора по управлению многоквартирным жилым домом, а также процедура его проведения.

Кроме этого хочется отметить, что на наш взгляд организатором конкурса допущены и иные нарушения, а именно:

По смыслу пункта 41 Правил, дополнительный перечень работ, является дополнением к обязательному перечню и разрабатывается в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, технического регулирования, пожарной безопасности, защиты прав потребителей, включая требования к содержанию общего имущества в многоквартирном доме и не может повторять обязательный перечень. Указанный дополнительный перечень работ и услуг должен включать требования к объемам, качеству и периодичности каждой дополнительной работы и услуги.

Таким образом, организатор конкурса при определении каждой дополнительной работы и услуги должен указать:

- Наименование работы и услуги
- Требования к объемам
- Требования к качеству
- Расчетную стоимость

На наш взгляд организатор конкурса исполнил требования утратившего силу подпункта 5 пункта 41 Правил, который предполагал, что конкурсная документация должна включать перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса по форме согласно приложению № 3 (далее - дополнительные работы и услуги). При этом организатор конкурса самостоятельно определяет расчетную стоимость каждой из дополнительных работ и услуг. Фактически организатор конкурса разместил Приложение № 3, без учета требований к объему и качеству

На наш взгляд, перечень дополнительных работ и услуг должен быть более обширным, поскольку фактически первый участник подавший заявку имеет преимущественные условия заявив сразу максимальную сумму дополнительных работ, что фактически ставит участников в неравные условия в отличии от практики существовавшей до внесения изменений в Правила проведения открытого конкурса, когда предложения по общей стоимости дополнительных работ и услуг представлялись участником Конкурса самостоятельно, что в свою очередь ставило всех участников торгов в равные условия, то есть у участников имелись равные возможности по самостоятельному определению перечня и стоимости дополнительных работ и услуг, которые они смогли бы выполнять в процессе управления и содержания многоквартирных домов, когда ограничения в предложении дополнительных работ и услуг действующим законодательством не предусматривалось.

Прошу с учетом изложенного в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции»

1. Рассмотреть жалобу о нарушении антимонопольного законодательства по вышеизложенным обстоятельствам;
2. Аннулировать протокол, составленный в ходе проведения конкурса, кроме протокола вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе и протокола рассмотрения заявок на участие в конкурсе.
3. Выдать организатору торгов предписание об устранении допущенных нарушений при определении победителя конкурса;
4. При обстоятельствах, свидетельствующих о наличии административного правонарушения в действиях организатора торгов, прошу привлечь виновных лиц к административной ответственности.

Генеральный директор
ООО УК «Урал-Сити»

