



Общество с ограниченной ответственностью
«УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ОМЕГА»

5

ОГРН 1127747029640, ИНН/КПП 7709913557/770901001
Юридический адрес: 109004, г. Москва, ул. Добровольческая, д.28, оф.15
e-mail: ykomega@mail.ru, www.ykomega.ru

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

ОТ:
ООО «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ
«ОМЕГА»

ИНН 7709913557 КПП 770901001
Адрес: 109004, г. Москва, ул. Добровольческая, д.
28, оф. 15
Почтовый адрес: 109004, г. Москва, ул.
Добровольческая, д. 28, оф. 15
e-mail: ykomega@mail.ru
тел. 8-925-004-40-43
факс: 8-495-115-44-51

Организатор Конкурса:
Префектура Троицкого и Новомосковского
округов
города Москвы

Адрес: 117042, город Москва, ул. Аллея Витте, д. 5
Почтовый адрес: 117042, город Москва, ул. Аллея
Витте, д. 5
Тел. 8-499-940-17-24
Адрес электронной почты: akorjanovVM@mos.ru
Контактное лицо: Акопджанов Владимир
Михайлович

Московское УФАС
Рег.номер 27918
Зарегистрирован: 11.07.2016



Торги заявлены на сайте <http://torgi.gov.ru>
Извещение №: 090616/3202277/01 от 27.01.2016
Лот № 1

ЖАЛОБА

на действие конкурсной комиссии по проведению конкурса по отбору управляющей
организации для управления многоквартирными домами по адресу: г. Москва,
поселение Сосенское, пос. Коммунарка, ул. Липовый парк, дом 4 корпус 1, дом 4
корпус 3

01 июля 2016 года Префектурой Троицкого и Новомосковского округов города
Москвы (117042, город Москва, ул. Аллея Витте, д. 5, тел. 8-499-940-17-24) согласно
извещению № 270116/3202277/03 размещенному на сайте <http://torgi.gov.ru> проведен
конкурс по отбору управляющей организации на право заключения договора
управления многоквартирными домами, расположенными по адресу: город Москва,

поселение Сосенское, пос. Коммунарка, ул. Липовый парк, д. 4 к. 1, д. 4 к. 3 (Лот № 1) (далее Конкурс).

На сайте <http://torgi.gov.ru> размещен протокол № 3 от 01.07.2016 конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: город Москва, поселение Сосенское, пос. Коммунарка, ул. Липовый парк, д. 4 к. 1, д. 4 к. 3 (Лот № 1) (далее Протокол).

Согласно п. 6 Протокола ООО «УК «ОМЕГА» признано участником Конкурса.

По мнению заявителя, Конкурс проведён с существенными нарушениями и подлежит отмене по следующим основаниям:

1. В конкурсной документации и договоре управления отсутствует перечень и состав общего имущества многоквартирных домов, разница в стоимости дополнительных работ и услуг, указанных в конкурсной документации.

В соответствии со статьёй 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее ЖК РФ) орган местного самоуправления проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации в порядке, установленном 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 – Постановление Правительства № 75). Постановлением Правительства № 75 установлен порядок организации и проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (далее Порядок).

Согласно подпункту 16 пункта 41 Порядка проведения конкурса конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, включает в себя проект Договора управления многоквартирным домом, составленный в соответствии со статьёй 162 ЖК РФ.

В соответствии с частью 3 статьи 162 ЖК РФ 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 работ и (или) услуг по управлению многоквартирным домом, 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 внесения такой платы;
- 4) Порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления.

При изучении конкурсной документации необходимо отметить документ именуемый как «Состав и состояние общего имущества в многоквартирном доме»

(приложение 1 к договору управления многоквартирным домом), однако, данное приложение не содержит существенных условий, а именно данный состав имущества и его состояние Организатором торгов не заполнены, информации о составе и состоянии общего имущества в отношении каждого объекта конкурса отсутствует, что является нарушением пп. 1 ч. 3 ст. 162 ЖК РФ.

В нарушении пп. 2 ч. 3 ст. 162 ЖК РФ в конкурсной документации отсутствует порядок изменения перечня работ и слуг по управлению многоквартирным домом.

По смыслу части 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.

Следовательно, действия Организатора торгов по утверждению Конкурсной документации без надлежаще оформленного состава и состояния общего имущества в отношении каждого многоквартирного дома входящего в состав Лота № 1, отсутствия в договоре управления порядка изменения перечня работ и услуг по управлению многоквартирным домом, противоречат подпункту 16 пункта 41 Порядка проведения конкурса и части 3 статьи 162 ЖК РФ.

2. Организатором торгов неверно определен размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, неверно определен размер обеспечения заявки на участие в конкурсе, размер обеспечения исполнения обязательств управляющей организации по договору управления многоквартирным домом.

При изучении конкурсной документации, Организатор указывает следующие оплачиваемые площади домов, которые не соответствуют площадям, согласно сведений технических паспортов БТИ:

Площадь жилых и нежилых помещений, указанная в конкурсной документации	Площадь жилых/нежилых помещений с учетом балконов и лоджий, указанная в конкурсной документации	Площадь жилых помещений согласно техническому паспорту БТИ	Площадь нежилых помещений согласно техническому паспорту БТИ	Площадь жилых и нежилых помещений согласно техническому паспорту БТИ
Липовый парк, дом 4, корпус 1				
13570,7	14045,3	13570,7	1213,6	14784,3
Липовый парк, дом 4, корпус 3				
30271,0	31274,0	30271,0	2373,7	32644,7
Итого	43841,7	45319,3	43841,7	3587,3
				47429,0

Организатор конкурса в п. 7 извещения указывает, что размер платы за содержание и ремонт жилого помещения по Лоту № 1 составляет **18 185 728,71 рублей** (годовая плата). Данный размер платы был основан на расчете исходя из площади 45319,3 кв.м. (площадь с учетом балконов и лоджий) при предусмотренном унифицированном тарифе 33,44 руб. за 1 кв.м.. Однако Организатор конкурса произвел расчет годовой платы за содержание и ремонт жилого помещения в противоречии с

нормами, предусмотренные п. 5 статьи 15 ЖК РФ, - общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, **за исключением балконов, лоджий, веранд и террас**. Таким образом, годовая плата должна была определяться организатором исходя из расчета с использованием общей площади жилых/нежилых помещений за минусом площади балконов, лоджий; тем самым годовая плата составляла бы:

$43841,7^1 \times 33,44^2 \times 12^3 = 17592797,38$ рублей (годовая плата), где:

- 1- Общая площадь жилых/нежилых помещений без учета балконов и лоджий, указанная в конкурсной документации;
- 2- Унифицированный тариф, применяемый в зависимости от конструктивности и степени благоустроенности дома;
- 3- Период (один календарный год).

Вышеизложенное влияет и на определение размера обеспечения заявки на участие в конкурсе, размер обеспечения исполнения обязательств управляющей организации по договору управления многоквартирным домом.

Более того, Организатор конкурса должен был учитывать площадь **47429,0** кв.м., согласно сведений, отраженных в техническом паспорте БТИ, в следствие чего:

А) годовая плата составляла бы,-

$47429,0^1 \times 33,44^2 \times 12^3 = 19032309,12$ рублей, где

- 1- общая площадь жилых и нежилых помещений согласно сведений технического паспорта БТИ;
- 2- Унифицированный тариф, применяемый в зависимости от конструктивности и степени благоустроенности дома;
- 3- Период (один календарный год).

Б) **размер обеспечения заявки** (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) составлял бы – **951615,46** рублей (размер обеспечения определенный Организатором конкурса составлял **909 286,44** рублей – п. 10 извещения Конкурса)

В) соответственно меняется размер обеспечения исполнения обязательств, так как п. 42 Порядка 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:

$$O_{oy} = K \times (P_{oi} + P_{ky}),$$

где:

O_{oy} - размер обеспечения исполнения обязательств;

К - коэффициент, установленный организатором конкурса в пределах от 0,5 до 0,75;

$P_{\text{ои}}$ - 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;

$P_{\text{ку}}$ - 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.

Все вышеприведенное корреспондирует, что Организатор конкурса указывает неверный размер обеспечения заявки, цены договора, размера обеспечения исполнения обязательств в конкурсной документации, в следствие не соответствия размера площадей приведенных в конкурсной документации и фактическим данным, содержащимся в технических паспортах БТИ.

3. В соответствии с пп. 4(1) п. 41 Порядка организатор конкурса в составе конкурсной документации утверждает перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса (далее дополнительные работ и услуги), включая требования к объемам, качеству и периодичности каждой дополнительной работы и услуги. Указанный перечень определяется организатором конкурса в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации в зависимости от уровня благоустройства, конструктивных, технических и иных параметров многоквартирного дома. При этом организатор конкурса самостоятельно определяет расчетную стоимость каждой дополнительной работы и услуги. В составе конкурсной документации содержится перечень дополнительных работ и услуг, с указанием периодичности и стоимости за единицу работы.

Так Организатор конкурса допустил арифметические ошибки при расчете стоимости видов дополнительных работ в отдельности по соотношению периодичности таких видов работ. В конкурсной документации определен перечень дополнительных работ по Лоту № 1 в отношении многоквартирного дома: город Москва, поселение Сосенское, ул. Липовый парк, дом 4 корпус 1, где Организатор конкурса приводит следующее:

№	Наименование работ и услуг	Периодичность выполнения работ и оказания услуг	Годовая плата (рублей), в том числе НДС	Стоимость на 1 кв. метр площади для начислений (рублей в месяц), в том числе НДС
1.	<u>Работы, выполняемые для улучшения содержания общего имущества многоквартирного дома:</u>			

1.3.	Уборка чердачного и подвального помещений	3 раз(а) в год	45506,79	0,09
------	---	----------------	----------	------

Чтобы прийти к оплачиваемой площади, указанной в конкурсной документации Организатором конкурса (14045, кв.м.) нижеприведенный расчет:

$$45506,79^{1/12^2/0,09^3/3^4} = 14045,3 \text{ кв.м., где}$$

- 1- Годовая плата, рублей;
- 2- Период (12 календарных месяцев);
- 3- Стоимость на 1 кв.м. площади для начислений, рублей;
- 4- Периодичность выполнения работ и оказания услуг.

Таким образом, при данном расчете подтверждается размер оплачиваемой площади указанной в конкурсной документации, что соответствует **14045,3 кв.м.**

При проверке расчета пункта 1.2. перечня дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в доме, используемая при расчете,- оплачиваемая площадь не соответствует данным по отношению к площади, указанной Организатором конкурса в конкурсной документации выявляется факт не соответствия размера оплачиваемой площади указанной в конкурсной документации,

№	Наименование работ и услуг	Периодичность выполнения работ и оказания услуг	Годовая плата (рублей), в том числе НДС	Стоимость на 1 кв. метр площади для начислений (рублей в месяц), в том числе НДС
1.	<u>Работы, выполняемые для улучшения содержания общего имущества многоквартирного дома:</u>			
1.2.	Мытье и протирка дверей и окон в помещениях общего пользования	2 раз(а) в год	38765,03	0,23

$$38765,03^{1/12^2/0,23^3/2^4} = 7022,65 \text{ кв.м., где}$$

- 1- Годовая плата, рублей;
- 2- Период (12 календарных месяцев);
- 3- Стоимость на 1 кв.м. площади для начислений, рублей;
- 4- Периодичность выполнения работ и оказания услуг.

Следовательно, Организатор конкурса допустил при расчете стоимости дополнительных работ арифметические ошибки, что в дальнейшем при самом проведении конкурса и определении победителя повлияло на итог по представленным предложениям участниками конкурса. Необходимо дополнительно учитывать, что при определении стоимости дополнительных работ, Организатор конкурса обязан был учитывать площадь, согласно сведений из технических паспортов БТИ.

Делая вывод по процедуре проведения конкурса, Организатор конкурса вышел за рамки полномочий, установленных Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом».

Согласно ч. 1 и 2 п. 4 Порядка конкурса проводится на основе создания равных условий участия в конкурсе для юридических лиц, независимо от организационно – правовой формы и индивидуальных предпринимателей, а также принципа добросовестности конкуренции.

Более того, пункт 5 Порядка проведения конкурса предписывает, - «нарушение процедуры организации или проведения конкурса, предусмотренной настоящими Правилами, является основанием для признания судом недействительными результатов конкурса и договоров управления многоквартирным домом, заключенных по результатам такого конкурса.

В соответствии с пп. 2 и 3 ч. 1 ст. 17 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» при проведении торгов, запроса котировок цен на товары, запроса предложений запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции, в том числе:

- создание участнику торгов, запроса котировок, запроса предложений преимущественных условий участия в торгах, запросе котировок, запросе предложений, в том числе доступа к информации, если иное не установлено федеральным законом;

- нарушение порядка определения победителя или победителей торгов, запроса котировок, запроса предложений.

С учетом вышеизложенного и на основании раздела 3 Административного регламента Федеральной антимонопольной службы по исполнению государственной функции по рассмотрению жалоб на действия (бездействие) заказчика, уполномоченного органа, специализированной организации, конкурсной, аукционной или котировочной комиссии, оператора электронной площадки при размещении заказа на поставки товаров, выполнение работ, указание услуг, в том числе при размещении заказов на энергосервис, для государственных, муниципальных нужд, нужд бюджетных учреждений, а также на основании Закона о защите конкуренции ООО «УК «ОМЕГА»

ПРОСИТ:

1. Признать жалобу обоснованной.
2. Отменить результаты конкурса проведенного 01.07.2016 года Префектурой Троицкого и Новомосковского округов города Москвы согласно извещению № 090616/3202277/01 от 27.01.2016 Лот № 1 по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами по адресу г. Москва, п. Сосенское, пос. Коммунарка, ул. Липовый парк, д. 4 к. 1, д. 4 к. 3 (Лот № 1).
3. Разместить жалобу и текст принятого решения на официальном сайте Правительства РФ <http://torgi.gov.ru>.

Приложения:

1. Копия Устава ООО «УК «ОМЕГА»;
2. Выписка из ЕГРЮЛ с официального сайта ФНС России nalog.ru;
3. Копия свидетельства о регистрации юридического лица ООО «УК «ОМЕГА»;
4. Копия свидетельства о присвоении ИНН ООО «УК «ОМЕГА»;
5. Копия Протокола № 3 от 01.07.2016 по Лоту № 1 размещенного на сайте <http://torgi.gov.ru>;
6. Копия Договора управления по Лоту № 1, размещенного на сайте <http://torgi.gov.ru>;

7. Копия перечня общего имущества по Лоту № 1, размещенного на сайте <http://torgi.gov.ru>;
8. Копия перечня дополнительных работ и услуг, размещенных организатором конкурса в составе конкурсной документации по Лоту № 1 в отношении жилого дома по адресу: город Москва, п. Сосенское, пос. Коммунарка, ул. Липовый парк, дом 4 корпус 1;

Генеральный директор
ООО «УК «ОМЕГА»



Е.А. Петрина