

# Общество с ограниченной ответственностью "ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНЫЙ СЕРВИС - ТСЖ"

ООО «ЖилКомСервис - ТСЖ» 462430, г.Орск, ул. Добровольского 12 Б, тел.(3537) 27-19-51 ; 28-06-28  
ИНН 5614052987, КПП 561401001, БИК 045354601 р/с 40702810746310013646.  
к/с 30101810600000000601 Оренбургское ОСБ № 8623 г.Оренбург

В Управление Федеральной антимонопольной  
службы по Оренбургской области  
460046 г. Оренбург, ул. 9 Января, 64

*Воронина ОЮ*

*Али...*

Копия: В Управление жилищно-коммунального  
хозяйства администрации города Орска  
462404 г. Орск, ул. Нефтяников, 10

*08.08.16*

**Жалоба на действия организатора торгов – Управление жилищно-коммунального хозяйства администрации города Орска при организации открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Орск, ул. М. Жукова, д. 7 Б.**

01.08.2016г. Управлением жилищно-коммунального хозяйства администрации города Орска был проведен открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Орск, ул. М.Жукова, д. 7Б. По результатам проведенного конкурса победителем объявлено ООО «УК Альтернатива».

Считаем, что в действиях организатора конкурса присутствуют следующие нарушения действующего законодательства:

1. Согласно п.п. 16 п. 41 Правил № 75 конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, включает в себя проект договора управления многоквартирным домом, составленный в соответствии со статьей 162 Жилищного кодекса Российской Федерации. Согласно п. 1 ч. 3 ст. 162 Жилищного кодекса Российской Федерации в договоре управления многоквартирным домом должен быть указан состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, и адрес такого дома.

Согласно п. 2 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, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 в состав общего имущества включают:

а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты,

коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);

б) крыши;

в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

г) ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);

д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);

е) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

ж) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепло вые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

Таким образом, поскольку в проекте договора, являющегося приложением к Конкурсной документации, сведения о составе общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, отсутствуют, организатором нарушен пп. 16 п. 41 Правил № 75.

2. Организатором торгов в нарушение требований Правил проведения конкурса не указан расчет стоимости каждой дополнительной работы и услуги, указанных в перечне дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту объекта Конкурса.

В соответствии с подпунктом 4(1) пункта 41 Правил проведения конкурса, Конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, включает в себя перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса (далее - дополнительные работы 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 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 года № 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.

На основании изложенного считаем, что Организатором торгов при формировании перечня дополнительных работ и услуг нарушены требования подпункта 4(1) пункта 41 Правил проведения конкурса в части отсутствия расчета стоимости.

3. В подпункте 4 (1) пункта 41 Правил установлено, что конкурсная документация должна содержать перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса, 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, 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.

Дополнительные работы и услуги направлены на повышение минимального уровня обслуживания дома, которые участник конкурса обязуется выполнять в счет той же платы за содержание и ремонт жилого помещения, размер которой указан в извещении о проведении конкурса и конкурсной документации.

В качестве дополнительных работ и услуг могут устанавливаться, например, работы (услуги) по строительству объектов внешнего благоустройства, замене окон в помещениях общего пользования, утеплению дверей в помещениях общего пользования, ремонту, восстановлению, модернизации оборудования, установленного на крыше, установке камер видеонаблюдения в помещениях общего пользования и прочее.

Кроме того, согласно пункту 2 Правил «конкурс» - форма торгов, победителем которых 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, на право управления которым проводится конкурс.

Разделом VIII Правил порядок проведения конкурса определен следующим образом.

Конкурс начинается с объявления конкурсной комиссией наименования участника конкурса, заявка на участие в конкурсе которого поступила к организатору конкурса первой, и размера платы за содержание и ремонт жилого помещения (пункт 75 Правил).

В соответствии с пунктом 76 Правил, участники конкурса представляют предложения по общей стоимости дополнительных работ и услуг в соответствии со стоимостью работ и услуг, указанной в конкурсной документации, предусмотренной подпунктом 4(1) пункта 41 Правил.

В случае если после троекратного 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, общая стоимость которых должна соответствовать представленному им предложению по стоимости дополнительных работ и услуг.

Участник конкурса принимает обязательства выполнять обязательные и предложенные им дополнительные работы и услуги за плату за содержание и ремонт жилого помещения; размер которой указан в извещении о проведении конкурса и в конкурсной документации, предоставлять коммунальные услуги, а также исполнять иные обязательства, указанные в проекте договора управления многоквартирным домом (пункт 80 Правил).

В случае если общая стоимость определенных участником конкурса дополнительных работ и услуг превышает стоимость дополнительных работ и услуг, предлагаемую иными участниками конкурса, такой участник конкурса признается победителем конкурса (пункт 78 Правил).

Таким образом, критерием отбора управляющей организации является наибольшая из предложенных участниками конкурса стоимость дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту многоквартирного дома, определенных организатором конкурса в конкурсной документации.

В составе Конкурсной документации перечень дополнительных работ и услуг определен лишь в количестве двух единиц:

- 1) Посыпка придомовой территории противогололедными материалами в холодное время года;
- 2) Стрижка кустарников, вырубка поросли на придомовых территориях в теплый период года.

Считаем, что данные обстоятельства не позволяют участникам конкурса вести добросовестную конкуренцию по оказанию жилищно-коммунальных услуг, в том числе по возможному предоставлению населению дополнительных работ услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома, а также препятствуют в равном доступе на указанный рынок

На основании изложенного,

ПРОШУ:

1. Защитить интересы ООО «ЖилКомСервис-ТСЖ»
2. Признать жалобу ООО «ЖилКомСервис-ТСЖ» обоснованной.
3. Аннулировать результаты проведенного Конкурса.
4. Приостановить заключение договоров управления на время рассмотрения жалобы.
5. Проверить процедуру проведения конкурса в соответствии с действующим законодательством.

Приложение: копия приказа о назначении на должность

Директор ООО «ЖилКомСервис-ТСЖ»

