

АО ВК «КОМФОРТ»  
ИСК.№ 2255 ЦО  
ОТ 16.11.2016

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

Заявитель: АО «ВК Комфорт»  
107078, г. Москва, ул. Новорязанская,  
д. 18, стр. 21  
тел. +7(495) 510-68-16  
факс +7(495) 510-68-16  
эл. почта: office@vkcomfort.ru.

Московское УФАС  
Рег.номер: 50109  
Зарегистрирован: 17.11.2016



Организатор торгов: Управа Таганского  
района города Москвы  
Адрес: 109147, г. Москва, Воронцовская ул.,  
д.21

### **ЗАЯВЛЕНИЕ**

**об обязанности Управы Таганского района Москвы внести изменения в  
конкурсную документацию**

**Заказчик:** Управа Таганского района города Москвы Адрес: 109147, г. Москва,  
Воронцовская ул., д.21, Телефон: 8495-912-43-84, факс 8(495) 912-75-79

**Участник размещения заказа (заявитель):** АО «ВК Комфорт».

**Адрес официального сайта, на котором размещена информация  
о размещении заказа:** <http://torgi.gov.ru>.

**Номер торгов:** 311016/5551974/01 (Лот 1)

**Наименование конкурса:** отбор управляющей организации для управления  
многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Москва, Рогожский  
вал, вл. 11

**Дата опубликования извещения о проведении открытого конкурса:**  
31.10.2016 22:02

Управой Таганского района г. Москвы организован конкурс по отбору  
управляющей организации для управления многоквартирным домом,  
расположенным по адресу: г. Москва, Рогожский вал, вл. 11 (далее – Конкурс).  
Номер торгов: 311016/5551974/01 (Лот 1)

Считаю, что Организатором торгов при подготовке Конкурсной  
документации допущены нарушения порядка определения общей площади

жилых и не жилых помещений, которая применяется для расчета стоимости обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества.

## **1. Нарушение порядка определения принятой для расчета стоимости обязательных работ и услуг общей площади многоквартирного дома.**

В соответствии с ч.5 ст. 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.

Согласно п. 41 Правил проведения открытого конкурса (утв. постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 N 75) Конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, включает в себя акт по форме согласно приложению N 1.

Конкурсная документация, утвержденная Организатором торгов (стр. 29) включает в себя Акт о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса, по адресу: г. Москва, Рогожский вал, вл. 11.

Согласно п. 18 Акта,

*Площадь:*

- a. Многоквартирного дома с учетом лоджий и балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками: 19 583,8 м<sup>2</sup>*
- b. Жилых помещений (общая площадь квартир): 8 468,4 м<sup>2</sup>*
- c. Нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме): 11 339,8 м<sup>2</sup>*

Из пункта «а» усматривается, что общая площадь многоквартирного дома являющегося объектом конкурса составляет **19583,8 м<sup>2</sup>**. Данная площадь использована Организатором торгов для расчета стоимости обязательных работ и услуг по многоквартирному дому. Между тем, данная площадь определена ошибочно, в связи с чем не может быть использована для расчета стоимости обязательных работ и услуг.

Согласно п. 2 Правил проведения открытого конкурса «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.

Между тем, в извещении о проведении конкурса имеется следующая информация указано, что *Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения /(лота):*

*Лот 1: Размер платы за содержание и ремонт: 18 704 095, 72 рублей за 3 года*

Таким образом, размер платы за год составляет 18 704 095, 72 рублей/3=6 234 698, 57 рублей, как указано в перечне обязательных работ и услуг в составе конкурсной документации.

При этом, с учетом площади 19808,2 м2, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения должен составлять 6 306 138,55 р. в год или 18 918 415,65 р. за 3 года. Ниже приведена формула расчета.

Общая площадь жилых и нежилых помещений (за исключением помещений общего пользования) в многоквартирном доме \*тариф 26,53\*12 месяцев

$((8\,468,4 \text{ кв.м.} + 11\,339,8 \text{ кв.м.}) * \text{тариф } 26,53 * 12 \text{ месяцев}) = \underline{6\,306\,138,55 \text{ рублей в год или } 18\,918\,415,65 \text{ рублей за 3 года.}}$

Таким образом, законодательством установлены правила определения площади используемой для расчета обязательных работ и услуг по содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и с учетом указанных выше положений правильная площадь для расчета стоимости обязательных работ и услуг составляет **19808,2 м2** (сумма площади указанной в пункте «б» и «с»).

## **2. Неправильное определение размера обеспечения заявки на участие в конкурсе.**

Согласно п. 14 Правил проведения открытого конкурса, 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.

Размер обеспечения заявки определен в Конкурсной документации (стр.7) и составляет, по мнению Организатора торгов **311734,93 рублей.**

В соответствии с указанным пунктом, размер обеспечения на участие в конкурсе должен составлять:  $((8\,468,4 \text{ кв.м.} + 11\,339,8 \text{ кв.м.}) * \text{тариф } 26,53 * 12 \text{ месяцев}) * 5\% = \underline{315\,306,92 \text{ рублей.}}$

Организатор торгов при расчете размера обеспечения заявок некорректно произвел расчет, а именно неверно произвел действие «суммирование» необходимых площадей, чем нарушены требования п. 14 Правил.

**3. Установление объема обязательных работ и услуг в меньшем объеме, чем это предусматривается постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 г. N 290.**

1. В перечне обязательных работ и услуг в п. 18 указано следующее:

18.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов) в многоквартирном доме:			
18.1.	Организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта.	Круглосуточно, ежедневно		<b>0,00</b>
18.2.	Обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта (лифтов).	Круглосуточно, ежедневно		<b>0,00</b>
18.3.	Обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов).	Круглосуточно, ежедневно		<b>0,00</b>
18.4.	Обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования.	Согласно требованиям техн. регламентов	275 754,00	1,17

В соответствии с п. 41 Правил проведения открытого конкурса, 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. N 290, по форме согласно приложению N 2. При этом организатор конкурса в соответствии с перечнем обязательных работ и услуг самостоятельно определяет расчетную стоимость каждой из обязательных работ и услуг.

Согласно п. 20 Постановления Правительства РФ от 03.04.2013 N 290 "О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения, работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме включают в себя **техническое обслуживание и ремонт** силовых и осветительных установок, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, **лифтов**, установок автоматизации котельных, бойлерных, тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования.

Исходя из данных указанных по обслуживанию лифтов, необходимо выполнять только работу по освидетельствованию лифтов.

Однако очевидно, что обслуживание лифтов, входящих в состав общего имущества многоквартирного дома не может включать работы только по освидетельствованию, поскольку в целом для функционирования лифтов необходимо как минимум проведение работ по их техническому обслуживанию и ремонту.

Считаю, что организатором торгов неверно определены обязательные работы, то есть существенные условия договора управления многоквартирным домом, заключаемого по итогам конкурса.

Таким образом, Организатором торгов нарушены требования п. 41 Правил в связи с чем имеются основания для внесения изменений в Конкурсную документацию.

Считаем, что наличие указанных нарушений Правил проведения открытого конкурса влияет на законность проведения открытого конкурса.

Кроме того, считаем, что Организатором торгов неправильно определен срок окончания приема заявок, поскольку в соответствии с п. 53 Правил, прием заявок на участие в конкурсе прекращается непосредственно перед началом процедуры вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе. Согласно извещения, днем окончания приема заявок указано 30.11.2016г., в то время как процедура вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе указана 01.12.2016 г.

Указанные нарушения в конкурсной документации могут привести к неправильному определению победителя открытого конкурса.

Согласно ч.1 ст. 17 Закона о защите конкуренции, при проведении торгов, запроса котировок цен на товары (далее - запрос котировок), запроса предложений запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции.

На основании изложенного, руководствуясь п. 50 Правил проведения открытого конкурса, Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции",

**ПРОШУ:**

1. Рассмотреть настоящую жалобу в порядке, установленном действующим законодательством.
2. Обязать организатора торгов внести изменения в конкурсную документацию, продлить сроки подачи заявок.
3. Выдать организатору торгов соответствующее предписание.

**Приложение:**

1. Копия Устава Заявителя;
2. Копия приказа о назначении генерального директора;
3. Копия решения Совета директоров о назначении генерального директора.

**Генеральный директор**



**А.И. Яценко**