

**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) 737-77-40
факс +7 (495) 737-77-40
эл. почта: office@vkcomfort.ru.**

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

**ЗАЯВЛЕНИЕ
об обязанности Управы Таганского района Москвы в
конкурсную документацию**

Московское УФАС
Рег.номер 1628
Зарегистрирован: 16.01.2017



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:

- а. Многоквартирного дома с учетом лоджий и балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками: 17 187,8 м²*
- б. Жилых помещений (общая площадь квартир): 8 667,5 м²*
- с. Нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме): 8 520,3 м²*

Из пункта «а» усматривается, что общая площадь многоквартирного дома являющегося объектом конкурса составляет **17 187,8 м²**. 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.

При этом, жилая площадь помещений указанная Организатором торгов в п. 18 Акта составляет **8 667,5 м²**, однако данная площадь определена не верно в связи со следующим.

Согласно данным технического паспорта № квартала 1936 № дела 32 UNOM 5002595 выданного ГБУ Московское городское бюро технической инвентаризации Автозаводское ТБТИ 18.07.2016 года в адресном реестре объектов недвижимости города Москвы зарегистрировано здание, расположенное по адресу: г. Москва, Рогожский вал, вл. 11. регистрационный №10002312.

Согласно разделу 1 указанного Технического паспорта, общая площадь жилых помещений составляет 8425,1 м².

Размер общей площади жилых помещений 8425,1 м² также подтверждается в столбце 4 таблицы «Распределение общей площади жилых помещений, с учетом архитектурно-планировочных решений» подраздела А раздела 1 и столбце 4 таблицы «Распределение общей площади квартир жилого здания по числу комнат (без общежитий и коридорной системы) » подраздела А раздела 1.

Площадь принятая Организатором и составляющая 8 667,5 м² включает в себя площадь лоджий (86,4 м²) и площадь балконов (156 м²), что является не правильным, поскольку плата за содержание и ремонт общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, устанавливается из расчета 1 кв. метр общей площади жилого помещения без учета лоджий, балконов и веранд (ч.5 ст. 15 ЖК РФ).

Организатор торгов ошибочно определил общую площадь многоквартирного дома вследствие чего был неправильно определен размер платы за содержание и ремонт.

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: 21 192 557,40 рублей за 3 года

Таким образом, размер платы за год составляет $21\,192\,557,40 \text{ рублей} / 3 = 7\,064\,185,8 \text{ рублей}$, как указано в перечне обязательных работ и услуг в составе конкурсной документации.

При этом, с учетом площади 16945,4 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

$((8425,1 \text{ кв.м.} + 8520,3 \text{ кв.м.}) * \text{тариф } 34,25 * 12 \text{ месяцев}) = \underline{6\,964\,559,4 \text{ рублей в год или } 20\,839\,678,2 \text{ рубля за 3 года.}}$

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 **16945,4 м2**.

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 **353 209, 29 рублей**.

В соответствии с указанным пунктом, размер обеспечения на участие в конкурсе должен составлять: $((8\,425,1 \text{ кв.м.} + 8\,520,3 \text{ кв.м.}) \cdot \text{тариф } 34,25 \cdot 12 \text{ месяцев}) \cdot 5\% = \mathbf{348\,227,97 \text{ рублей}}$.

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. Неправильное определение общей площади здания (Москва, Рогожский вал, д. 11).

Согласно п. 18 площадь многоквартирного дома составляет 17 187,8 м2. При этом, в распоряжении Заявителя имеется технический паспорт на указанное здание, в разделе I которого указано, что общая площадь здания составляет 15553,8 м2.

Указанная Организатором площадь многоквартирного дома и площадь, указанная в техническом паспорте значительно разнится, в связи с чем считаем необходимым выдать Управе Таганского района Москвы предписание внести изменения в Конкурсную документацию, а именно уточнить площадь многоквартирного дома, который является объектом настоящего открытого конкурса.

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;
4. Копия доверенности представителя Яценко Н.Г.
5. Копия выписок из технического паспорта;

Представитель по доверенности



Яценко Н.Г.