

6

**Общество с ограниченной ответственностью  
«АСВ АЛЬФА-ФИНАНС»**

Местонахождения, почтовый адрес: 125367, город Москва, Проезд Врачебный, д. 10, ОФИС 1, телефон  
8(495)917 17 03

---

Исх. №12/17 от 17.01.2017г.

Московское УФАС  
Рег. номер 1981  
Серебристовская ул. 17-01 2017



В Управление Федеральной антимонопольной  
службы по г. Москве

Куда: Место нахождения, Почтовый адрес: 107078,  
г. Москва, Мясницкий проезд, дом 4, стр. 1  
Телефон/факс: (495) 784-75-05 ; 8 (495) 607-49-29  
E-mail: to77@fas.gov.ru

**Организатор торгов:**

**Управа Таганского района города Москвы**  
Местонахождение, Почтовый Адрес Организатора  
конкурса: 109147, г. Москва, Воронцовская ул., д.21, Тел. 8  
(495)912-43-84, факс: 8(495) 912-75-79; E-mail: [ur-tagansky@mos.ru](mailto:ur-tagansky@mos.ru) Контактное лицо: отсутствует.

**ЗАЯВИТЕЛЬ**

**Общество с ограниченной ответственностью «АСВ АЛЬФА-ФИНАНС»**  
Местонахождения, почтовый адрес: 125367, город Москва, Проезд Врачебный, д. 10, ОФИС 1  
Тел. 8(495)917 17 03 факс: отсутствует  
Контактное лицо: А.П. Батов.  
Тел.: +79037220983,  
E-mail: [asvaf60@mail.ru](mailto:asvaf60@mail.ru)

**ЖАЛОБА на незаконные действия Управы Таганского района г. Москвы при проведении открытого  
конкурса по отбору управляющей организации**

Управой Таганского района г. Москвы (далее – Организатор конкурса) на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о размещении заказов ([www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru)) опубликовано извещение 270716/5551974/01), о проведении открытого конкурса отбор управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Москва, Наставнический пер., вл. 3

Порядок проведения конкурсов определен Постановлением Правительства РФ от 6 февраля 2006 г. N 75 "О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом" (Далее - правила).

Общество с ограниченной ответственностью «АСВ АЛЬФА-ФИНАНС» подало заявку на участие в данном конкурсе.

**ДОВОДЫ ЖАЛОБЫ**

В опубликованной конкурсной документации Организатором конкурса указано:

1. Установлен следующий размер обеспечения заявок на участие в конкурсе 729 924,35 рублей.  
В силу п. 14 правил 14. 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,

1

объекты конкурса которых объединены в один лот. В пункте 2 Правил есть разъяснение что такое: "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; Таким образом расчет обеспечения заявки на участие в конкурсе должен учитывать стоимость работ и услуг по капитальному ремонту.

В соответствии с п. 2 ст. 154 ЖК РФ взнос на капитальный ремонт включен в структуру платы за помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме.

В соответствии с постановлением Правительства Москвы от 29.12.2014 № 833-ПП (в ред. постановления Правительства Москвы № 799-ПП от 01.12.2015 г.) обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт возникает у собственников жилых и нежилых помещений в домах, расположенных на территории города Москвы, с 01 июля 2015 года.

Согласно нормам ст. 171 ЖК РФ уплата взносов на капитальный ремонт осуществляется в сроки, установленные для внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги (до 10 числа месяца, следующего за расчетным).

В г. Москве размер платы за капитальный ремонт определен как 15 руб./кв.м. в месяц с общей площади для начислений.

Таким образом размер обеспечения заявки на участие в конкурсе должен составлять в соответствии с данными конкурсной документации:

$(14\,200,50\text{ м}^2\text{ площади жилых помещений} + 31\,654,78\text{ м}^2\text{ площади нежилых помещений, не являющихся общим имуществом}) * (\text{тариф } 26,53\text{ рубля. Размер платы за содержание и текущий ремонт} + 15\text{ руб./кв.м. размер платы за капремонт}) * 12\text{ месяцев} * 0,05 = 1\,142\,621,87\text{ рублей.}$

Стоит отметить, что в Разъяснениях, опубликованных на сайте торгов, Организатор конкурса 30.11.2016года дал разъяснения согласно которым: *«Управой Таганского района будет выполнен перерасчет стоимости обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах, являющихся объектом конкурса, с учетом платы за капитальный ремонт.»* Однако на момент написания настоящей жалобы данное Организатором Конкурса обещание не было выполнено.

**Очевидно, что при составлении конкурсной документации нарушены требования п. 14 Правил.**

2. Конкурсная документация включает в себя АКТ о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса, по адресу: Наставнический пер, вл. 3,

В силу ч. 3 ст. 162 Жилищного кодекса РФ (далее 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;

Пункт 18 Акта о состоянии общего имущества многоквартирного дома в составе конкурсной документации имеет следующий вид:

18. Площадь:

- а. *Многоквартирного дома с учетом лоджий и балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками: 50 976,92 м<sup>2</sup>*

- b. Жилых помещений (общая площадь квартир): **14 200,50 м<sup>2</sup>**
- c. Нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме): **31 654,78 м<sup>2</sup>**
- d. помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме): **5 121,64 м<sup>2</sup>**

Количество лестниц: 12 шт.

20. Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки): **8 152 м<sup>2</sup>**

21. Уборочная площадь общих коридоров: **2 250,50 м<sup>2</sup>**

22. Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы): **11 546,00 м<sup>2</sup>**

Так в соответствии с п.п. d п. 18 Акта общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме): 5 121,64 м<sup>2</sup>, однако уже в п.20 указано, что уборочная площадь лестниц составляет 8 152 м<sup>2</sup>, что уже больше общей площади нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме.

Далее в акте указаны еще площади коридоров 2 250,50 м<sup>2</sup>, других помещений общего пользования 11 546,00 м<sup>2</sup>, данные площади тоже должны входить в состав общего имущества собственников.

Таким образом организатором конкурса не верно определена площадь помещений общего пользования входящих в состав общего имущества многоквартирного дома, то есть не определен предмет конкурса. Управляющая организация по договору управления многоквартирным домом управляет именно общим имуществом собственников.

**Предмет конкурса в данном случае не определен, и налицо явное нарушение п.41 Правил.**

3. В опубликованной конкурсной документации в перечне обязательных работ и услуг не учтено обслуживание следующих инженерных систем, которые являются общим имуществом многоквартирного дома, являющегося предметом конкурса:

- Насосная станция АУПТ,
- Автоматическая установка пожаротушения,
- Обогрев карнизов, кровли и входных зон,
- Дренажная система кондиционирования,
- Индивидуальный тепловой пункт,
- Тепловой узел апартотеля,
- Хладоцентр,
- Система видеонаблюдения,
- Система охранной сигнализации,
- СОУЭ Система управления эвакуацией.

Обращаем ваше внимание на то, что многоквартирный дом являющийся предметом конкурса является сложным инженерным объектом, который не является типовым. Многоквартирный жилой комплекс ЖК РОЯЛ ХАУС относится к классу элитной недвижимости. На объекте установлены новейшие инженерные системы иностранных производителей.

Отсутствие работ и услуг по обслуживанию данных систем в составе обязательных работ в составе конкурсной документации вводит в заблуждение управляющие организации, которые будут принимать участие в конкурсе, а также после определения победителя конкурса сделает невозможным

обслуживание дома, так как обслуживание данных инженерных систем подразумевает очень большие дополнительные затраты на эксплуатацию и техническое обслуживание, которые победитель конкурса в рамках исполнения договора не должен будет выполнять.

Данные системы входят по проекту дома в состав общего имущества.

Стоит отметить, что в Разъяснениях, опубликованных на сайте торгов, Организатор конкурса 30.11.2016года дал разъяснения согласно которым: *«Управой Таганского района будет выполнен перерасчет стоимости обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах, являющихся объектом конкурса, с учетом имеющихся инженерных систем.»*

Однако на момент написания настоящей жалобы данное Организатором Конкурса обязательство не было выполнено.

#### **Конкурсная документация нарушает требования п.п.4 п. 41 Правил.**

4. В многоквартирном доме, являющимся предметом конкурса присутствует двухярусный подземный паркинг, за который собственники машиномест должны платить не по тарифам установленным Правительством Москвы. Считаю что в конкурсной документации должен присутствовать отдельный расчет за обслуживание паркинга. Ставка 26,53 руб. за кв.м. установлена Правительством г. Москвы исключительно для жилых помещений. Организатор конкурса исчислил стоимость обслуживания паркинга как стоимость обслуживания жилого помещения, при этом в перечне обязательных работ и услуг отсутствует обслуживание каких-либо инженерных систем, которые имеются в подземном паркинге.

Стоит отметить, что в Разъяснениях, опубликованных на сайте торгов, Организатор конкурса 30.11.2016года дал разъяснения согласно которым: *«Управой Таганского района будет выполнен перерасчет стоимости обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах, являющихся объектом конкурса, с учетом расходов на эксплуатацию и содержания паркинга. В связи с техническими ошибками, в соответствии с действующим законодательством, в конкурсную документацию будут внесены изменения. Все изменения будут опубликованы на официальном сайте торгов [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) в установленные законодательством сроки.»*

Однако на момент написания настоящей жалобы данное Организатором Конкурса обязательство не было выполнено.

#### **Конкурсная документация нарушает требования п.п.4 п. 41 Правил.**

5. В перечне дополнительных работ и услуг отсутствуют данные об объемах выполняемых работ и услуг, которые обязательны для указания в илу п.п.4.1 п.41 Правил.

Так не указаны объемы выполнения работ: Подготовка зданий к праздникам, Проведение энергоаудита, Очистка и мойка фасадов зданий – не указаны площади для очистки и мойки, не указано количество общедомовых приборов учета ГВС и ХВС, Размещение информационных табличек о предупреждениях, ограничениях или запретах и их обслуживание – не указано количество табличек, Проведение независимой экспертизы технического состояния лифтов и лифтового оборудования на предмет безопасного использования – не указано количество лифтов.

47

Организатором торгов при формировании перечня дополнительных работ и услуг нарушены требования пункта 4(1) пункта 41 Правил.

В соответствии с пунктом 80 Правил, 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.

Организатором конкурса не определены существенные условия договоров, заключаемых по результатам Конкурсов, в части объема предоставляемых работ и услуг.

**Организатор торгов нарушил требования п.п.4 п. 41 правил.**

6. В перечне обязательных работ и услуг отсутствуют данные об объемах выполняемых работ и услуг, которые обязательны для указания в илу п. п.4 п.41 Правил.

Так не указаны: площади фундаментов, перекрытий, покрытий, фасадов, количество мусоропроводов и мусороприемных камер, количество систем дымоудаления, вентиляции, насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах) и так далее.

Данная информация отсутствует в конкурсной документации. Есть все основания полагать, что организатором конкурса не определен предмет торгов.

Организатором конкурса не определены существенные условия договоров, заключаемых по результатам Конкурсов, в части объема предоставляемых работ и услуг.

**Организатор торгов нарушил требования п.п.4 п. 41 правил.**

**ПРОШУ:**

1. Рассмотреть настоящую жалобу в порядке, установленном действующим законодательством.
2. Обязать организатора торгов внести изменения в конкурсную документацию.
3. Отменить составленные протоколы.
4. Аннулировать итоги конкурса.
5. Выдать организатору торгов соответствующее предписание

**Прилагаемые документы:**

1. Копия Протокола №3 внеочередного Общего собрания Участников от 21 октября 2014 г., 4 (четыре) листа,
2. Копия Приказа №2 от 29 октября 2014 года, 1 (один) лист,
3. Копия Решения №1 Учредителя Общества с ограниченной ответственностью «АСВ АЛЬФА-ФИНАНС» от 08 августа 2011г., 1 (один) лист

Генеральный директор



А.П. Батов