

**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 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)

Московское УФАС
Рег.номер 3405
Зарегистрирован: 25.01.2017



АО «ВК Комфорт» надлежащим образом оформило и подало заявку на участие в вышеуказанном конкурсе, что подтверждается Распиской 1 от 13 января 2017 года.

Ранее, 23.11.2016г., Комиссия Московского УФАС России приняло решение по делу № 1-00-2210/77-16, признав Управу Таганского района неверно определившей общие площади жилых и нежилых помещений.

Считаю, что Организатором торгов при подготовке Конкурсной документации повторно допущены нарушения обязательных требований, влияющие на условия проведения Конкурса.

1. В качестве правовых актов, на основании которых проводится конкурс положены не действующие и не подлежащие применению нормативные акты

Так, в Извещении о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Москва, Рогожский вал, вл. 11 от 23.12.2016 года

в п. 6. «Основание проведения конкурса»

и п. 7. «Правовые акты, на основании которых проводится конкурс», упоминается:

Постановление Правительства РФ от 23.05.2006 № 307 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам», вместе с тем данное Постановление утратило силу с 1 июля 2016 года в связи с изданием Постановления Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 (ред. от 27.08.2012), которым утверждены "Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов".

Кроме того в указанных выше пунктах Извещения имеются ссылка на Постановление Правительства Российской Федерации от 21.07.2008 № 549 «О порядке поставки газа для обеспечения коммунально-бытовых нужд граждан», что также недопустимо, поскольку многоквартирный дом (Предмет конкурса) не газифицирован.

Полагаем недопустимым включения в качестве основания проведения конкурса и в состав правовых актов, на основании которых проводится конкурс нормативно-правовых актов, утративших законную силу, и нормативно-правовых актов, не подлежащих применению к Предмету конкурса.

В самой Конкурсной документации в разделе II. Информационная карта конкурса в пункте Требования к качеству выполнения работ, их безопасности, снова указано не действующее Постановление Правительства РФ от 23.05.2006 № 307 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам»

Поскольку их включение ставит под сомнение достоверность всей Конкурсной документации.

2. Не указаны основания проведения конкурса

В Извещении о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Москва, Рогожский вал, вл. 11 от 23.12.2016 года (Далее - Извещение) в качестве «**Основание проведения конкурса**» (пункт 6) указан перечень следующих нормативных актов:

- Постановление Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170 «Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда»
- Постановление Правительства РФ от 23.05.2006 № 307 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам»
- Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»
- Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил измерения 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».
- Постановление Правительства Российской Федерации от 21.07.2008 № 549 «О порядке поставки газа для обеспечения коммунально-бытовых нужд граждан».
- ФЗ от 30 декабря 2009 № 384 «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»
- ФЗ от 21.12.1994 № 69 (в ред. 28.11.2015) «О пожарной безопасности»

Этот же перечень документов указан в п.7. «**Правовые акты, на основании которых проводится конкурс**»

Тем самым Организатор конкурса допустил дублирование содержания позиций раскрывающих Основание проведения конкурса и Правовые акты, на основании которых проводится конкурс.

Вместе с тем, из пункта 38. Правил проведения открытого конкурса (утв. постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 N 75) следует, что в извещении о проведении конкурса указывается следующее:

1) **основание проведения конкурса и нормативные правовые акты, на основании которых проводится конкурс;**

Таким образом, это два совершенно самостоятельных элемента Извещения, которые не могут быть идентичными, в противном случае не было бы необходимости для их отдельного упоминания.

Мы полагаем, что под основанием проведения конкурса понимаются те фактические обстоятельства, которые обуславливают необходимость, обязанность его проведения органами местного самоуправления.

Данный вывод подтверждается правовой позицией изложенной в Решении Верховного Суда РФ от 10.08.2009 N ГКПИ09-830 «О признании недействующим абзаца первого пункта 39 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 N 75 (в ред. Постановления Правительства РФ от 18.07.2007 N 453)»:

«Часть 2 статьи 161 Жилищного кодекса РФ обязывает собственников помещений в многоквартирном доме выбрать один из предусмотренных этой нормой способов управления многоквартирным домом.

Согласно части 4 данной статьи орган местного самоуправления в порядке, установленном уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти, проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации, если в течение года до дня проведения указанного конкурса собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано.

Открытый конкурс проводится также в случае, если до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам открытого конкурса, не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано.»

Кроме того в перечне документов указанных в п.7. «Правовые акты, на основании которых проводится конкурс» отсутствует упоминание о Правилах проведения открытого конкурса (утв. постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 N 75.

Из всего вышеуказанного следует, что Организатором конкурса допущено нарушение требований п. 38 Правил проведения открытого конкурса (утв. постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 N 75) регламентирующее содержание Извещения о проведении открытого конкурса.

3. Противоречие информации о состоянии общего имущества, указанной в Извещении, информации содержащейся в Конкурсной документации

В п. 8 Извещения в Характеристиках объекта Лот 1 указано, что:
Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома: нет

Кадастровый номер земельного участка (при его наличии): нет.

Конкурсная документация, утвержденная Организатором торгов (стр. 30) включает в себя Акт о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса, по адресу: г. Москва, Рогожский вал, вл. 11.,

в п. 24. Указанного акта значится:

«24. Кадастровый номер земельного участка (при его наличии):
77:01:0006033:3»

Отсюда следует, что у многоквартирного дома имеется земельный участок, входящий в состав общего имущества многоквартирного дома и требующий содержания.

Данная информация вступает в противоречие с информацией, указанной в Извещении.

4. Неверное определение структуры платы за содержание и ремонт жилого помещения

Согласно п. 2. **Правил проведения открытого конкурса** (утв. постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 N 75. раскрыто понятие:

"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.

В Конкурсной документации, в абзаце 5 Раздела 1. Основные понятия главы I. Общие сведения о конкурсе понятие размер платы за содержание и ремонт жилого помещения раскрывается аналогично Правилам:

"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.

Между тем, ни в Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса, по адресу: г. Москва, Рогожский вал, д. 11 (Приложение 3 к Договору) ни в Перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющимся объектом конкурса по адресу: Рогожский вал., д. 11 работы **по текущему и капитальному ремонту не входят!!**

7. Применение платы, не предусмотренной законодательством

Согласно п. 2. **Правил проведения открытого конкурса** (утв. постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 N 75. раскрыто понятие: **"размер платы за содержание и ремонт жилого помещения"**

Организатор конкурса в Приложении № 4 к договору (стр. 45 Конкурсной документации) применил оплату противоречащую Правилам, а именно: **«Размер платы за содержание и ремонт мест общего пользования»**

Согласно указанного Приложения *«Плата за содержание и ремонт жилого помещения, включает в себя содержание и ремонт мест общего пользования, за 1 кв. м. общей площади в месяц, руб., что составляет 34 руб. 25 коп.»*

Таким образом, Организатор конкурса ввел недопустимые термины и **повторно допустил нарушение структуры платы за содержание и ремонт жилого помещения** исключив из ее состава помимо ранее указанного капитального и текущего ремонта, также **работы и услуги по управлению!**

8. Нарушение порядка определения принятой для расчета стоимости обязательных работ и услуг общей площади многоквартирного дома в связи с неверным установлением площади нежилых помещений.

Согласно подпункту 3 пункта 38 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 N 75 (далее - Правила), в извещении о проведении конкурса указываются характеристика объекта конкурса, включая адрес многоквартирного дома, год постройки, этажность, количество квартир, площадь жилых, нежилых помещений и помещений общего пользования, виды благоустройства, серию и тип постройки, а также кадастровый номер (при его наличии) и площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

Согласно п. 8 Извещения площадь многоквартирного дома составляет **17 187,8 м².**

При этом 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 в разделе I которого указано, что общая площадь многоквартирного дома составляет **15 553,8 м².**

При этом, нежилая площадь помещений указанная Организатором торгов в п. 18 Акта составляет **8 520,3 м²,**

Согласно разделу Б указанного Технического паспорта, общая площадь нежилых помещений составляет **7 128,7 м2**.

Организатор торгов использовал площадь помещений, указанную в Разрешении на ввод объекта в эксплуатацию от 30 сентября 2016 года № 77-202000-007504-2016, согласно которых указано, что:

общая площадь объекта составляет **17 187,8 м2**. (Раздел 1 Разрешения);
нежилая площадь помещений указанная Организатором торгов составляет **8 520,3 м2** (Раздел 2.2. Разрешения),
жилая площадь помещений составляет **8 667,5 м2**

Однако данная площадь определена неверно в связи со следующим:

- нежилая площадь помещений указанная Организатором торгов составляет **8 520,3 м2** (Раздел 2.2. Разрешения) согласно указанного раздела **включает в себя и площадь общего имущества в многоквартирном доме**, что недопустимо, поскольку в 14 Правил проведения открытого конкурса прямо указано, что площадь нежилых помещений указывается **за исключением помещений общего пользования**;
- жилая площадь помещений указанная Организатором конкурса в п. 18 Акта составляет **8 667,5 м2**, однако данная площадь определена не верно в связи со следующим, помимо ссылок указанный выше Технический паспорт БТИ мы обратимся к используемому Организатором конкурса Разрешении на ввод объекта в эксплуатацию, согласно упомянутому Разрешению **8 667,5 м2** составляет площадь жилых помещений (с учетом балконов, лоджий, веранд и террас), в этом же Разрешении (в п.2.2. первая строка) указана общая площадь жилых помещений (за исключением балконов, лоджий, веранд и террас), подлежащая применению в соответствии с ч.5 ст. 15 ЖК РФ., которая составляет **8 425,1 м2**;
- общая площадь объекта составляет **17 187,8 м2**. (Раздел 1 Разрешения), что также определено не верно, поскольку противоречит информации указанной в Техническом паспорте БТИ.

Приказом Министерства Российской Федерации по земельной политике, строительству и жилищно-коммунальному хозяйству от 4 августа 1998 г. N 37 утверждена Инструкция о проведении учета жилищного фонда в Российской Федерации (далее - Инструкция), признанная по заключению Министерства юстиции Российской Федерации от 11 сентября 1998 г. не требующей государственной регистрации а также форма технического паспорта на

многоквартирный дом (приложение 12 (обязательное)) который составляется по результатам проведения технической инвентаризации.

Информация содержащаяся в Техническом паспорте БТИ является «эталонной» при определении технических характеристик помещения, что подтверждается Постановлением Федерального арбитражного суда Московского округа от 25 февраля 2013 г. N Ф05-456/13 по делу N А40-77926/2012, Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 29 ноября 2012 г. N 09АП-29526/12.

Согласно правовой позиции высших судов в спорных моментах касательно площадей необходимо ориентироваться именно на площадь указанную в техническом паспорте:

Так в Постановлении Верховного Суда РФ от 13 октября 2016 г. N 307-АД16-12869 указано: *«Оценив представленные в материалы дела доказательства и установив, что осуществляя управление многоквартирным жилым домом, общество допустило обсчет потребителей - граждан, собственников квартир в этом доме, вследствие использования обществом при расчете платы за отопление размера площади жилых и нежилых помещений, не соответствующего техническому паспорту дома...»*

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

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.

В связи с вышеизложенным 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",

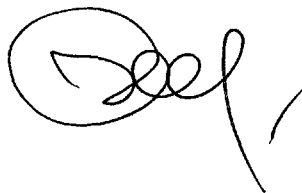
ПРОШУ:

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 протокола Совета директоров о назначении генерального директора.
4. Копия технического паспорта;
5. Копия Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.
6. Решение по делу № 1-00-2210/77-16;
7. Копия Постановления Федерального арбитражного суда Московского округа от 25 февраля 2013 г. N Ф05-456/13 по делу N А40-77926/2012;
8. Копия расписки 1 от 13 января 2017 года

Генеральный директор



А.И. Яценко