

**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. №14/17 от 02.02.2017г.

**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 Контактное лицо: отсутствует.

ЗАЯВИТЕЛЬ

Общество с ограниченной ответственностью «АСВ АЛЬФА-ФИНАНС»

Местонахождения, почтовый адрес: 125367, город Москва, Проезд Врачебный, д. 10, ОФИС 1

Московское УФАС
Рег номер 4884
Зарегистрирован 02.02.2017



Тел. 8(916)718-37-43 факс: отсутствует
Контактное лицо: А.П. Батов.
Тел.: +79037220983,
E-mail: asvaf60@mail.ru

Жалоба

**на незаконные действия Управы Таганского района 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) 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

ООО «АСВ Альфа–Финанс» надлежащим образом подало заявку на участие в указанном конкурсе, что подтверждается протоколом вскрытия конвертов (прилагается к настоящему заявлению).

Заявитель полагает, что организатором торгов при подготовке Конкурсной документации допущены нарушения обязательных требований, влияющих на условия проведения конкурса:

Довод 1. Информация о составе и состоянии общего имущества, указана в Конкурсной документации, не соответствует информации, указанной в Извещении (прилагается). В п.8 Извещения указано, что «кадастровый номер земельного участка»: нет». Однако в конкурсной документации (п.24) Организатор торгов указал, что «кадастровый номер земельного участка»:



77:01:00030021:25». Таким образом указанная Организатором торгов информация неоднозначна, что вводит в заблуждение участников конкурса.

Довод 2. Не определен предмет торгов, поскольку неверно указан адрес объекта (многоквартирного дома) и неверно указана общая площадь многоквартирного дома, площадь жилая и нежилая.

Согласно пп.3 п.38 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденных постановлением Правительства РФ от 06.02.2006г. № 75 (далее - Правила), **в извещении о проведении конкурса указываются характеристики объекта конкурса, включая адрес многоквартирного дома, количество квартир, площадь жилых и нежилых помещений и помещений общего пользования, виды благоустройства, а также кадастровый номер и площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества собственников помещений многоквартирного дома.**

Согласно извещению и Акту, входящему в состав Конкурсной документации, адрес объекта конкурса: г.Москва, Наставнический пер., вл.3. Тогда как согласно **Техническому паспорту квартала №1117**, выданному Автозаводским ТБТИ 18.07.2016г., в адресном перечне объектов недвижимости зарегистрировано здание, расположенное по адресу: г.Москва, Наставнический пер., дом.3.

Пункт 18 Акта о состоянии общего имущества многоквартирного дома в составе конкурсной документации сообщает следующую информацию:

18. **Площадь:**

- a. **Многоквартирного дома с учетом лоджий и балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками: 50 976,92 м²**
- b. **Жилых помещений (общая площадь квартир): 14 200,50 м²**
- c. **Нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме): 31 654,78 м²**

Указанные Организатором торгов площади не соответствуют действительности. Согласно разделу I Техническому паспорту **общая площадь многоквартирного дома составляет 45 610,7 кв.м. Расхождение составляет более 4 тысяч метров!**

Согласно разделу «Б» Технического паспорта **общая площадь нежилых помещений составляет 31 394,8 кв.м.** Определенная Организатором торгов общая площадь помещений неверна, поскольку указанная в разрешении на ввод в эксплуатацию строения такая площадь включает в себя и площадь общего имущества в многоквартирном доме, что **недопустимо: в п.14 Правил указано, что площадь нежилых помещений указывается за исключением помещений общего пользования.**

Применение при описании технических характеристик помещений именно Технического паспорта подтверждается Приказом Министерств Российской Федерации по земельной политике, строительству и жилищно-коммунальному хозяйству от 04.08.1998г. №37.

Также согласно позиции высших судом при разрешении спорных вопросов ориентироваться следует именно на Технический паспорт. Так, в постановлении ВС РФ от 13.10.2016г. № 307-АД16-12869 сообщается: «Общество допустило обсчет потребителей-граждан, собственников квартир в доме вследствие использования обществом при расчете платы за отопление размера площади жилых и нежилых помещений, не соответствующего техническому паспорту дома».

Аналогичная точка зрения содержится в постановлении ФАС МО от 25.02.2013г. № Ф05-456/13 по делу №А40-77926/2012, постановлении Девятого ААС от 29.11.2012г. № 09АП-29526/12.

Таким образом Организатор торгов неверно определил общую площадь многоквартирного дома, вследствие чего неправильно определен размер платы за содержание и ремонт.

Кроме того, обращаю внимание антимонопольной службы на следующее. Согласно ч 5 ст.161 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме **обязаны** заключить договор управления этим домом с управляющей организацией, выбранной по результатам открытого конкурса, в порядке, установленном статьей 445 Гражданского кодекса Российской Федерации. Правоотношения, возникающие в результате торгов, регулируются гражданским законодательством. **Согласно ч.8 ст.448 Гражданского кодекса Российской Федерации условия договора, заключенного по результатам торгов в случае, когда его заключение допускается только путем проведения торгов, могут быть изменены сторонами, если это изменение не влияет на условия договора, имевшие существенное значение для определения цены на торгах.**

То есть победитель конкурса не сможет подписать с собственниками помещений многоквартирного дома иной договор управления, кроме того, который был утвержден документацией. А значит, Организатор конкурса заведомо ставит участников конкурса и в дальнейшем собственников в положение, когда стороны договора управления не смогут привести существенные условия договора управления (площади, количество квартир) в соответствие с действительностью. Это в свою очередь приведет к спорам управляющей организации и собственников относительно порядка расчета платы за работы (услуги) по содержанию общего имущества и возложит дополнительную работу на органы государственной власти (суды, прокуратуру, Мосжилинспекцию и т.д.), а также может привести к злоупотреблениям со стороны победителя конкурса, поскольку указанные Организатором площади превышают действительные значения.

Часть 13 ст.161 ЖК РФ гласит, что собственники помещений обязаны заключить договор управления данным домом с управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса. Если в течение двух месяцев со дня проведения открытого конкурса собственники не заключили договор управления с управляющей организацией, такой договор считается заключенным на условиях, определенных открытым конкурсом.

От правильного указания площади зависит дальнейший расчет платы за отопление собственникам помещений. Исходя из содержания п.40 Правил предоставления коммунальных услуг, утвержденных постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 года № 354, потребитель коммунальных услуг в многоквартирном доме (за исключением коммунальной услуги по отоплению) вне зависимости от выбранного способа управления многоквартирным домом в составе платы за коммунальные услуги отдельно вносит плату за коммунальные услуги, предоставленные потребителю в жилом или в нежилом помещении, и плату за коммунальные услуги, потребляемые в процессе использования общего имущества в многоквартирном доме. **Пункты 3 (3) раздела 2, 11 раздела 3 приложения 2 к Правилам предоставления коммунальных услуг устанавливают порядок расчета платы за холодное водоснабжение, отопление с учетом всех жилых/нежилых площадей.**

Согласно ч.2 ст.17 ФЗ №135-ФЗ запрещается не предусмотренное федеральными законами или иными нормативными правовыми актами ограничение доступа к участию в торгах, запросе котировок, запросе предложений.

Имея возможность проверить характеристики предмета конкурса, не довела их в своей документации до потенциальных участников конкурса, то могло привести к ограничению количества принять участие в конкурсе. Указывая в конкурсной документации площади, не соответствующие Техническому паспорту дома, Организатор конкурса ограничивает конкуренцию, исключая возможность потенциального участия в конкурсе лица, намеренного в

дальнейшем (если таковое признают победителем) производить расчет платы за коммунальные услуги на общедомовые нужды исходя из требований закона и действительных площадей, то нарушает положения ч.1 ст.17 ФЗ «О защите конкуренции».

На основании изложенного, руководствуясь п.50 Правил проведения открытого конкурса, Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции»,

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 2014г;
2. Копия Приказа №2 от 29 октября 2014 года;
3. Копия Решения №1 Учредителя Общества с ограниченной ответственностью «АСВ АЛЬФА-ФИНАНС» от 08 августа 2011г.;
4. Копия технического паспорта многоквартирного дома 3 по Наставническому переулку;
5. Копия протокола вскрытия конвертов с заявками на участие;
6. Копия извещения о проведении открытого конкурса.
7. Постановление ФАС МО от 25.02.2013г. № Ф05-456/13 по делу №А40-77926/2012;
8. Постановление Девятого ААС от 29.11 2012г. № 09АП-29526/12.

Генеральный директор



А.П Батов