



# Капитал Инвест

125057, г. Москва, Чапаевский переулок, д. 3  
Тел./факс +7 495 225 30 78 email info@kp-invest.ru

Управление и инвестиции  
в недвижимость

17.07.17

г. Москва

Руководителю Московского УФАС России  
Ханян А.Э.

107078, г. Москва, Мясницкий проезд, д. 4, стр.1

**Заявитель:** ЗАО УК «Капитал-Инвест»  
**Ипп:** 7709847103, ОГРН: 1107746044152

125057, г. Москва, Чапаевский пер., д. 3  
[info@kp-invest.ru](mailto:info@kp-invest.ru)  
[bkos@inbox.ru](mailto:bkos@inbox.ru)  
тел: +7(495)225-30-78  
номер факса: нет

**Организатор торгов:** УПРАВА РАЙОНА  
СОЛНЦЕВО ГОРОДА МОСКВЫ  
**Ипп:** 7732119536, ОГРН: 1027732002583

119620, улица Богданова, дом 50.  
тел. 8 (495) 435-22-20  
Адрес электронной почты: [solntsevo@mos.ru](mailto:solntsevo@mos.ru)  
номер факса: 8 (495) 439-67-29

## Жалоба

### на незаконные действия организатора конкурса

**Участник размещения заказа (заявитель):** ЗАО УК «Капитал-Инвест».  
Фактический адрес: 125057, г. Москва, Чапаевский пер., д. 3, тел. 8(495) 225-30-78

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

**Номер торгов (извещение):** 130617/4147457/01 (лот № 1).

**Наименование конкурса:** по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по адресу: г. Москва, ул. Главмосстроя, д. 5.

**Дата проведения конкурса:** 17 июля 2017 г. Управа района Солнцево города Москвы, номер контактного телефона: 8 (495) 435-22-20.

Московское УФАС  
Рег. номер 33912/17  
зарегистрирован 17.07.2017



## Доводы жалобы

17 июля 2017 г. управой района Солнцево г. Москвы была проведена процедура рассмотрения заявок на участие в открытом конкурсе на право управления многоквартирным домом по адресу: г. Москва, ул. Главмосстроя, д. 5.

Данный конкурс объявлен и проведен с нарушениями норм Жилищного кодекса РФ и правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом утверждены постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 N 75 (далее - Правила). Нарушения выразились в следующих фактах:

В соответствии со статьей 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ), орган местного самоуправления проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации в порядке, установленном постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» (далее — Постановление Правительства № 75).

1. ЗАО УК «Капитал-Инвест» была подана заявка на участие в открытом конкурсе.

По результатам рассмотрения заявок ЗАО УК «Капитал-Инвест» было не допущено к участию в открытом конкурсе.

Основанием для отказа в допуске, по мнению организатора торгов послужило, несоответствие заявки на участие в конкурсе требованиям, установленным пунктом 52 Постановления. В нарушение требований формы заявки в отношении списка зарегистрированных лиц реестра акционеров отсутствуют реквизиты документа и количество листов.

В соответствии с требованиями п. 52 Правил для участия в конкурсе заинтересованное лицо подает заявку на участие в конкурсе по форме, предусмотренной приложением N 4 к настоящим Правилам.

При этом в соответствии с п. 53 заявка на участие в конкурсе включает в себя:

1) сведения и документы о претенденте: наименование, организационно-правовую форму, место нахождения, почтовый адрес - для юридического лица; фамилию, имя, отчество, данные документа, удостоверяющего личность, место жительства - для индивидуального предпринимателя; номер телефона; выписку ИЗ Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей - для индивидуального предпринимателя; юридического лица или индивидуального предпринимателя, подавшего заявку на участие в конкурсе; реквизиты банковского счета для возврата средств, внесенных в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе;

2) документы, подтверждающие соответствие претендента установленным требованиям для участия в конкурсе, или заверенные в установленном порядке копии таких документов: документы, подтверждающие внесение средств в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе, копию документов, подтверждающих соответствие претендента требованию, установленному подпунктом 1 пункта 15 Правил, если федеральными законами установлены требования к лицам, осуществляющим выполнение работ, оказание услуг, предусмотренных договором управления многоквартирным домом; копии утвержденного бухгалтерского баланса за последний отчетный период;

3) реквизиты банковского счета для внесения собственниками помещений в многоквартирном доме лицами, принявшими помещения и нанимателями жилых помещений по договору социального найма и договору найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда платы за содержание и ремонт жилого помещения и платы за коммунальные услуги.

Данный перечень требований к заявке является закрытым и в соответствии с п. 54 требовать от претендента представления документов, не предусмотренных пунктом 53 Правил, не допускается.

Форма заявки содержится в Приложении №4 к Правилам. В соответствии с данным приложением Постановлением утверждена заявка. Заявка ЗАО УК «Капитал-Инвест» сформирована в соответствии с указанным приложением.

На основании изложенного, законные права и интересы ЗАО УК «Капитал-Инвест» в сфере экономической и предпринимательской деятельности были прямо затронуты данными торгами, и могут быть восстановлены только при условии признания недействительными данного конкурса и применении последствий недействительности заключенной на торгах сделки.

2. Заявки участников, которые были допущены до участия в процедуре торгов, содержали нарушения, которые не были учтены организатором конкурса при процедуре рассмотрения заявок.

В частности, заявка участника ООО «Дирекция по эксплуатации гаражных комплексов» не содержала приказа «о назначении генерального директора общества», а также представленная копия решения «о назначении генерального директора» не была завершена нотариально. Не содержала заявка и решения «об утверждении годовой бухгалтерской отчетности».

Заявка участника ООО УК «ЖилСтройСервис», так же не содержала приказа «о назначении генерального директора» и содержала решение «о назначении генерального директора» не завершено нотариально. Так же отсутствовало решение «об утверждении годовой бухгалтерской отчетности».

3. Процедура рассмотрения заявок состоялась без присутствия претендентов, подавших заявки, хотя претенденты прибыли к назначенному времени и месту и имели желание участвовать в процедуре рассмотрения. Однако зал, в котором должна была проходить процедура рассмотрения заявок 8-30 ч. 17.07.17г. был пуст, и комиссия не собиралась. Но к 9-00 ч., претенденты получили расписки в отказе от участия в конкурсе. В протоколе было указано, что процедура рассмотрения заявок проходила в отсутствие претендентов.

Тем самым были нарушены законные права претендентов участвовать в процедурах торгов.

4. Были допущены грубые нарушения в конкурсной документации.

1) Первоначально сумма обеспечения заявки на участие в конкурсе составляла 65 000 руб. Однако после внесенных изменений в конкурсную документацию размер обеспечения составил 2 362 399 руб. , что составляет 5% от стоимости платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирных жилых домов за 3 (три) года. Таким повышением размера обеспечения организатор конкурса лишил возможности подать заявку другим претендентам, о чем свидетельствует отказ от участия двух претендентов, подавших заявки до повышения размера обеспечения.

На наш взгляд размер обеспечения не должен рассчитываться исходя из срока за 3 (три) года. Так как по ЖК РФ собственники жилых помещений имеют право сменить Управляющую компанию через год после выбора УК по конкурсу путем проведения общего собрания собственников.

2) В конкурсной документации в разделе «Перечень обязательных работ» присутствуют большинство работ с обозначенной периодичность как «ПО НЕОБХОДИМОСТИ».

8	<u>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов:</u>		
8.1	Выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях	по мере необходимости	67673,81
			0,12

8 2	Выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях в домах с железобетонными лестницами	по мере необходимости	67673,81	0,12
8 3	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ	по мере необходимости	118429,16	0,21
8 4	Проверка состояния и при необходимости восстановление или окраска металлических частей лестницы	по мере необходимости	118429,16	0,21
9	<b>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов:</b>			
9 1	Выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков	по мере необходимости	28197,42	0,05
9 2	Контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.)	в течении всего периода обслуживания	28197,42	0,05
9 3	Выявление нарушений и эксплуатационных качества несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках	по мере необходимости	28197,42	0,05
9 4	Контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами	по мере необходимости	28197,42	0,05
9 5	Контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы)	по мере необходимости	11278,97	0,02
9 6	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ	по мере необходимости	39476,39	0,07
10	<b>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирных домах:</b>			
10 1	Выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, отопительными панелями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов	по мере необходимости	56394,84	0,10
10 2	Проверка звукоизоляции и огнезащиты	по мере необходимости	62034,32	0,11
10 3	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ	по мере необходимости	84592,26	0,15

Периодичность – повторяемость какого-либо явления или действия через определенные промежутки времени (словарь Ефремовой Т.Ф.). Таким образом понятие «периодичность» подразумевает под собой конкретный срок.

Объем – содержание чего-либо с точки зрения величины, размера или количества содержащегося (словарь Ефремовой Т.Ф.). Перечень дополнительных работ и услуг не содержит количественные характеристики, определяющие объем выполнения дополнительных работ и (или) оказания услуг. Выполнение обязательных работ и услуг «по мере необходимости» не является мерой объема и периодичности оказываемых услуг (выполняемых работ).

Организатором торгов при формировании перечня обязательных 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.

Считаем, что не определен состав общего имущества многоквартирного дома, то есть предмет торгов, Организатором торгов нарушены требования п. 41 Правил.

3) В разделе «Перечень дополнительных работ» присутствуют работы с обозначенной периодичность как «ПО НЕОБХОДИМОСТИ».

12	Услуги по управлению					
12.1	Отбор и контроль за деятельностью подрядных организаций	по мере необходимости				
12.2	Взаимодействие с органами надзора и контроля по вопросам, связанным с эксплуатацией общего имущества в МКД	по мере необходимости				
12.3	Работа с населением (консультации по вопросам ЖКХ, информационное обеспечение по вопросам, связанным с управлением МКД, через сайт и/или печатные материалы на информационных стендах в МКД)	по мере необходимости				
12.4	Управление энергоэффективностью (контроль состояния общедомовых приборов учета, поверка, проверка работоспособности, разработка предложений по повышению энергоэффективности МКД)	по мере необходимости		4026591,58	7,14	
12.5	Контроль использования общего имущества третьими лицами	по мере необходимости				
12.6	Раскрытие информации о деятельности управляющей организации на официальном сайте в сети Интернет	по мере необходимости				
12.7	Фиксирование фактов причинения вреда личному имуществу собственника, расположенному в помещении собственника, третьими лицами (составление актов)	по мере необходимости				
12.8	Выдача технических условий на подключение к общедомовым инженерным системам	по мере необходимости				
	Установка антивандальных информационных стендов в подъездах МКД	по мере необходимости				



Периодичность – повторяемость какого-либо явления или действия через определенные промежутки времени (словарь Ефремовой Т.Ф.). Таким образом понятие «периодичность» подразумевает под собой конкретный срок.

Объем – содержание чего-либо с точки зрения величины, размера или количества содержащегося (словарь Ефремовой Т.Ф.). Перечень дополнительных работ и услуг не содержит количественные характеристики, определяющие объем выполнения дополнительных работ и (или) оказания услуг. Выполнение обязательных работ и услуг «по мере необходимости» не является мерой объема и периодичности оказываемых услуг (выполняемых работ).

Организатором торгов при формировании перечня обязательных 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 торгов не определены существенные условия договоров, заключаемых по результатам Конкурсов, в части периодичности предоставляемых работ и услуг.

Таким образом, утвержденная и опубликованная конкурсная документация нарушает требования, установленные Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006г. №75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом».

5. Процедура торгов была проведена с нарушениями.

Участник ООО «Дирекция по эксплуатации гаражных комплексов» признанный победителем не зачитал перечень дополнительных работ, более того за него это сделал представитель конкурсной комиссии. Так же в представленных дополнительных работах не была указана финальная стоимость, ее высчитывал так же представить конкурсной комиссии.

Организатор конкурса, не объявил участника, который сделал предыдущее предложение и не принял от него перечень дополнительных работ с предложенной стоимостью.

**ПРОШУ:**

1. Признать жалобу ЗАО УК «Капитал-Инвест» обоснованной по всем пунктам.
2. Отменить торги по всему извещению 130617/4147457/01 (лот № 1).
3. Выдать организатору торгов предписание «об изменениях в конкурсной документации и назначении нового конкурса»

**Генеральный директор  
ЗАО УК «Капитал-Инвест»**



**Лембик С.А.**