

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

«Прайм»

119034, г. Москва, Курсовой переулок, д. 10/1
ОГРН 1127747225891, ИНН 7704823194, КПП 770401001

Исх. от 17.08.2017 № 23

**Управление Федеральной антимонопольной
службы по г. Москве:**
107078, г. Москва, Мясницкий проезд, дом 4, стр. 1

Организатор открытого конкурса:
Наименование:
Управа района Некрасовка города Москвы
Место нахождения: 111674, г. Москва, Вольская 1-я
ул., 24 корп. 1,
Почтовый адрес: 111674, г. Москва, Вольская 1-я
ул., 24 корп. 1,
Номер контактного телефона: 8 (495) 706-72-31
Адрес электронной почты: torgi_nk@mail.ru
Контактное лицо: Лемешева Татьяна Николаевна

Заявитель:
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ
ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «Прайм»
ИНН 7704823194 КПП 770401001
ОГРН 1127747225891
Место нахождения: 119034, г. Москва, Курсовой
переулок, д.10/1
Почтовый адрес: 140013, Московская область, г.
Люберцы, пр-кт Победы, дом 13, пом. 019
Контактное лицо: Коровкин М.А.
Тел. 8(916)416-36-28, факс: 8(495)984-30-10
Адрес электронной почты: 449289@gmail.com

Жалоба

**на незаконные действия Управа района Некрасовка города Москвы
при проведении открытого конкурса по выбору управляющей организации
(извещение о проведении торгов № 260717/2241086/03)**

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

Номер извещения: 260717/2241086/03

Количество лотов: 1

Дата создания извещения: 26.07.2017

Наименование открытого конкурса:

Лот 1. Открытый конкурс на право заключения договора управления многоквартирным домом по адресу: Москва, Москва, ул. Рождественская д 33

Московское УФАС
Рег номер 3988417
зарегистрирован 18 08 2017



Обжалуемые действия организатора открытого конкурса:

- соблюдение ст. 18.1 Федерального Закона Российской Федерации от 26 июля 2006 г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», а именно - нарушение «Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом», утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 6 февраля 2006 года № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» (Далее - Правила).

Доводы жалобы:

1. Порядок проведения Конкурса установлен Правилами проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденными 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 – Правила).

Общие требования к торгам устанавливаются статьями 447 и 448 Гражданского кодекса Российской Федерации.

2. В соответствии с подпунктом 1 пункта 41 Правил Конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, включает в себя, в том числе, акт по форме согласно приложению № 1

В приложении №1 к Правилам (акт о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса) установлено, что акт должен включать в себя, количество и площадь нежилых помещений, а также иную площадь или площадь, входящую в состав общего имущества многоквартирного дома. Таким образом, Организатор торгов в акте общего имущества, согласно действующему законодательству, должен указать площадь и количество нежилых помещений. Однако в разделе III.1 Конкурсной документации в Актах о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах отсутствуют данные:

количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества;

помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) кв. м);

уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы) кв. м.

Считаем что организатор Конкурса нарушил подпункт 1 пункта 41 Правил, а также Отсутствие названных сведений исключает возможность формирования корректного предложения, учитывающего объем работ, подлежащий выполнению со стороны управляющей организации.

3. В соответствии с подпунктом 16 пункта 41 Правил Конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, включает в себя, в том числе, проект договора управления многоквартирным домом, составленный в соответствии со статьей 162 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Согласно части 3 статьи 162 ЖК РФ в договоре управления многоквартирным домом должен быть указан:

- 1) *состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, и адрес такого дома;*
- 2) *перечень работ и (или) услуг по управлению многоквартирным домом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, порядок изменения такого перечня, а также перечень коммунальных услуг, которые предоставляет управляющая организация;*
- 3) *порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги, а также порядок внесения такой платы;*
- 4) *порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления.*

Таким образом, ЖК РФ определяет существенные условия договора управления многоквартирным домом.

В соответствии с ч. 1 ст. 432 ГК РФ. Основные положения о заключении договора

1. *Договор считается заключенным, если между сторонами, в требуемой в подлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора.*

Существенными являются условия о предмете договора, условия, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида, а также все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение.

В Конкурсной документации Организатором торгов размещено приложение №1 к проекту договора «состав и состояние общего имущества в многоквартирном доме», которое, в свою очередь, должно отражать перечень общего имущества в многоквартирном доме, однако данное приложение является незаполненным и его также нельзя заполнить на основании Акта о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме раздела III.1 Конкурсной документации т. к в них отсутствуют данные о:

помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) кв. м);

уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы) кв. м.

Таким образом Организатор не определил существенные условия договора управления МКД по результатам Конкурса в части состава общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, без соблюдения которых договор признается не заключенным с наступлением правовых последствий, предусмотренных ст. 167 ГК РФ. Мы считаем, что не определен предмет конкурса, а именно- « право заключения договора управления многоквартирным домом» .

4. В соответствии с подпунктом 4 пункта 41 Правил проведения конкурса перечень обязательных работ и услуг, устанавливаемый организатором конкурса в зависимости от уровня благоустройства, конструктивных и технических параметров многоквартирного дома, *включая требования к объемам, качеству, периодичности каждой из таких работ и услуг,* сформированный из числа работ и услуг, указанных в минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденном постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 г. N 290, по форме согласно приложению № 2.

Представленный в составе Конкурсной документации Перечени обязательных работ, не содержит сведений о требованиях к объемам, что не соответствует подпункту 4(1) пункта 41 Правил.

Отсутствие сведений и/или недостоверные сведения указанные Организатором Конкурса по объемам Обязательных работ (услуг) ставят под сомнение объективность расчетной стоимости каждой из такой единицы, а соответственно и годовой платы, что является нарушением существенных условий конкурсной документации и впоследствии существенных условий договора на управление многоквартирным домом, заключаемого по результатам Конкурса. Кроме того, недостоверные сведения и/или их отсутствие вводят в заблуждение потенциальных участников Конкурса и не позволяют объективно оценить объемы обязательных работ и услуг и произвести расчет целесообразности участия в конкурентной процедуре.

5. Согласно Перечню дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме Конкурсной документации Организатором торгов установлена, в том числе следующая периодичность выполнения работ и оказания услуг:

Проведение сбора информации об энергозатратах здания – 1 раз в год;

Контроль качества воды: Забор пробы воды в водопроводных кранах в квартирах, проведение анализа с предоставлением отчета и ознакомлением собственников жилья или их представителей с его результатами - ежедневно;

Проведение тепловизионного обследования фасада МКД с целью предотвращения потерь тепла с предоставлением отчета и ознакомлением собственников жилья с его результатами - 1 раз в год.

Таким образом, Организатором торгов установлена периодичность выполнения дополнительных услуг, не подлежащая изменению со стороны участников Конкурса. Кроме того, в приведенном перечне дополнительных работ и услуг отсутствуют сведения относительно качества выполнения указанных работ и услуг, что противоречит требованиям подпункта 4(1) пункта 41 Постановления № 75. При этом необходимо отметить, что по своей правовой природе перечень дополнительных работ и услуг является перечнем, закрепляющим проведение определенных работ или оказания услуг, не необходимых в силу закона и улучшающих бытовые условия в многоквартирном жилом доме, то есть делающие такое проживание более комфортным по сравнению с нормативными показателями.

Организатор торгов фактически установил в названной документации перечень дополнительных работ, который исключительно формально учитывает дополнительные потребности жильцов, а также установил требуемую периодичность их выполнения без учета реальной необходимости в них.

Кроме того, установление подобного перечня ведет к тому, что участники Конкурса в любом случае не могут конкурировать между собой по качественным характеристикам таких работ, поскольку, например, нельзя предложить более качественную диагностику воды, и прочего, поскольку в любом случае такие работы должны выполняться в строгом соответствии с требованиями нормативных и руководящих актов в области безопасности эксплуатации зданий и сооружений.

При этом следует отметить, что перечень дополнительных работ, предложенный Организатором торгов, по своей сути никоим образом не расширяет перечень обязательных работ, и не предоставляет возможности претендующим на право получения такого дома в управление компаниям, сделать свое конкурентное предложение по характеристикам данных работ, как того требуют Правила.

ПРОШУ:

1. Рассмотреть настоящую жалобу в порядке, установленным действующим законодательством.
2. Признать жалобу обоснованной.
3. Выдать Организатору конкурса соответствующее предписание о внесении изменений в конкурсную документацию.
4. Продлить сроки подачи заявок на участие в Конкурсе.
5. Решение по настоящей жалобе прошу предоставить на руки представителю Заявителя и направить на адрес электронной почты.

ПРИЛОЖЕНИЯ:

1. Копия Решения № 13 единственного участника Общества с ограниченной ответственностью «Прайм» от 04.07.2017 . на 1 л. в 1 экз.
2. Копия Приказа от 12.08.2017 № 01/17-Г «О вступлении в должность генерального директора Общества» на 1 л. в 1 экз.

Генеральный директор



М.А. Коровкин