

Чаромышай М.А.
Клиф - 18.10.17

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «Управляющая компания Цель»		
<i>Юр.адрес:</i> ул.Комсомольская 41, «ЛитА», 2 этаж, каб.№1 г.Жигулевск, Самарская обл, 445350 <i>Почт.адрес:</i> ул.Комсомольская 41, «ЛитА», 2 этаж, каб.№1 г.Жигулевск, Самарская обл, 445350 <i>Фактический адрес:</i> 445366, РФ, Самарская область, г.о.Жигулевск, г.Жигулевск, мкр.Яблоневый овраг, ул.Никитина, д.7А	E-mail: ukzell63@mail.ru	Тел. (84862)36-114
ИНН 6345027364/ КПП 634501001 ОГРН 1156313046856 р/с 40702810419000014386 в ФАКБ «РОССИЙСКИЙ КАПИТАЛ» (ПАО) ПОТЕНЦИАЛ г.Жигулевск к/сч 30101810700000000989 БИК 043678989		

Исх. № 000585 от 17 октября 2017 г.

В Управление федеральной антимонопольной службы по Самарской области
адрес: 443086, Самарская обл, Самара г, Ерошевского ул, дом № 3а
Заявитель: ООО "УК Цель"
адрес: 445350, Самарская обл, Жигулевск г, Комсомольская ул, дом № 41
Третье лицо: Администрация городского округа Жигулевск
адрес: 445350, Самарская обл, Жигулевск г, Пушкина ул, дом № 17

Жалоба

на проведение торгов по извещению № 060917/0138050/01 лот № 1, опубликованного на официальном сайте torgi.gov.ru 06.09.2017, дата окончания приема заявок на участие 06.10.2017, организатор торгов АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ЖИГУЛЕВСК САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ (138050), ИНН: 6345003980, ОГРН: 1026303244901, адрес регистрации: 445350, Самарская обл, г Жигулевск, ул Пушкина, д. 17, местоположение: Самарская область, г. Жигулевск, ул. Пушкина, 17, номер контактного телефона: 88486221112

Администрация городского округа Жигулевск, объявило конкурс по отбору управляющей компании в отношении многоквартирных домов, расположенных по адресу: г. Жигулевск ул. Радиозаводская д.12, 14, 16, 18.

Были объявлены процедуры конкурса, которые входили этапы подачи и вскрытия конвертов с заявками участников, рассмотрения заявок и определение конкурсантов и на 18 октября 2017 г., должны были пройти торги.

ООО "УК Цель" подало заявку на участие в торгах, но при ее рассмотрении, организацию исключили из конкурса, оставив в нем единственного участника.

Организатор конкурса нарушил целый комплекс условий связанных с разработкой и утверждением конкурсной документации, а также незаконным отказом от допуска к участию в конкурсе, в связи, с чем и подана настоящая жалоба.

Нарушении организатором конкурса - Администрации городского округа Жигулевск, требований к формированию конкурсной документации выражаются в следующих действиях:

Самарское УФАС
Вход № 8143
18 ОКТ 2017
10.05
11 листов

Конкурс проводится по процедурам определенных Постановлением Правительства РФ №191 от 04.03.2015 "О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом" (далее по тексту - Правила).

При формировании конкурсной документации, организатор допустил ряд нарушений, которые противоречат указанным правилам, в которые выражаются в следующих позициях:

Организатор конкурса, определяя действия, которые должен выполнить победителем конкурса по работам, связанным с содержанием общего имущества, состоящие из двух позиций:

- наименование обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса, выполняемых (оказываемых) по договору управления многоквартирным домом (далее - обязательные работы и услуги);

- наименование дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса, перечень которых устанавливается в соответствии с подпунктом 4(1) пункта 41 Правил;

В обязательные работы включаются минимальные нормы и требования, которые необходимы для поддержания многоквартирных домов в надлежащем состоянии.

Дополнительные работы, выполняются победителем конкурса, дополнительно, к обязательному перечню.

При составлении перечня дополнительных работ, организатор конкурса включил туда следующие виды (Приложение № 5 Конкурсной документации):

- Составление актов приема-передачи жилых помещений при вселении граждан
- Составление актов осмотра жилого помещения по запросам
- Организация осмотра жилых помещений гражданами в рамках реализации программы переселение граждан из аварийного жилищного фонда
- Проветривание незаселенных жилых помещений
- Снятие показаний приборов учета по всем услугам (вода, электроэнергия) в незаселенных квартирах для передачи собственнику

Как следует из подпункта 4(1) пункта 38 и подпунктом 4(1) пункта 41, в состав дополнительных работ включаются работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса, т.е. - общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме, на право управления, которым проводится конкурс.

Включение перечисленных выше работ, в перечень дополнительных функций, является нарушением подпункта 4(1) пункта 38 и подпунктом 4(1) пункта 41 по той причине, что они не отнесены к содержанию общего имущества собственников многоквартирных домов.

Выше перечисленные действия, которые предлагает выполнить организатор конкурса, предполагают доступ в жилые помещения многоквартирных домов, что в принципе исключает их из состава общего имущества.

Жилые помещения многоквартирного дома не относятся к составу общего имущества, и находятся в частной собственности.

Принципы проведения подобного конкурса, определенные п. 4. Правил, предполагают, что его цель является эффективное использование средств собственников помещений в многоквартирном доме в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий пользования помещениями в многоквартирном доме, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся помещениями в доме;

В данном случае мы видим, что на управляющую компанию возлагают функции собственника, в частности отдельного собственника - муниципалитета, который в состав дополнительных работ включил исполнения силами управляющей компании своих задач.

Примером такого подхода, могло быть включение в перечень дополнительных работ мытье полов в жилых помещениях. Правда цель конкурса не связана с содержанием личного имущества, а исходит из задач эксплуатации и благоустройства общего имущества, таким образом, тут налицо использование организатором своих властных полномочий для решения его задач, как собственника жилья, полученного им для переселения жителей из ветхих домов.

Нарушение организатором конкурса условий действующего законодательства, определено не только в отношении дополнительных работ, но и при формировании перечня условий обязательных работ.

Пункт 41 правил, определяет, что перечень обязательных работ и услуг, устанавливаемый организатором конкурса в зависимости от уровня благоустройства, и услуг, указанных в минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме.

Минимальный перечень таких работ, определен Постановлением Правительства РФ №290 от 03.04.2013 г., где пунктами 26 26(1), определено, что туда должны входить работы по обеспечению вывоза твердых и жидких бытовых отходов.

Как следует из п. 4 ст. 162 ЖК РФ, условия договора управления многоквартирным домом устанавливаются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

В противоположность данным требованиям, организатор самостоятельно трактует эти положения и для муниципальных квартир устанавливает индивидуальный тариф, отраженный в приложении №5 в перечне обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества муниципального жилищного фонда в многоквартирных домах, являющихся объектом конкурса.

Организатор конкурса для своих квартир установил пониженный тариф на содержание, и это противоречит нормам ЖК РФ, что говорит о несоблюдении органом местного самоуправления требований правил проведения конкурса по отбору управляющей компании.

Федеральным законом №258-ФЗ от 29.07.2017 г. в ЖК РФ, были внесены изменения, в силу которых в состав платы за содержание и ремонт жилья (содержание общего имущества) были включены коммунальные услуги, которые приходятся на содержание жилья.

Данные изменения вступили в силу с 01 января 2017 г.. в связи с чем, размер платы за содержание и ремонт жилья подлежал изменению, путем внесения в нее расходов на энергоресурсы приходящиеся на общедомовые нужды.

Обязательное включение подобных расходов ведет к изменению всех денежных величин, которые используются организатором конкурса.

Не включение расходов на оплату жилья и коммунальных услуг влияет на величины:

- Перечень обязательных работ по содержанию и ремонту жилья, куда должны быть включены коммунальные ресурсы на общедомовые нужды;
- Размер обеспечения заявки;
- Размер обеспечения исполнения обязательств управляющей компании.

Не включение сумм, связанных с коммунальными услугами приходящиеся на содержание ремонт жилья, говорит о несоответствии условий конкурса Правилам.

Пункт 42, Правил, определяет, что победитель конкурса должен гарантировать исполнение условий договора путем обеспечения обязательств. Размер обеспечения исполнения обязательств устанавливается организатором конкурса и не может быть менее одной второй и более трех четвертей цены договора управления многоквартирным домом, подлежащей уплате собственниками помещений в многоквартирном доме и лицами, принявшими помещения, в течение месяца.

Размер обеспечения исполнения обязательств рассчитывается как произведение коэффициента (устанавливается организатором конкурса) на сумму величин: Ежемесячный размер платы за содержание и ремонт жилья (23 руб. 81 коп.) плюс Ежемесячный размер платы за коммунальные услуги (объем которых рассчитан из норм потребления).

Исходя из условий конкурса, размер обеспечения составляет сумму в 1/2 от ежемесячного размера платы, установленный организатором конкурса, и составляет сумму в 203633 руб. 83 коп. (Пункт 16.3. конкурсной документации)

$$\begin{array}{ccccccc} 17104,90 \text{ кв.м} & X & 23,81 & X & 0,5 & = & 203633 \text{ руб. 83 коп.} \\ \text{(площадь МКД по конкурсу)} & & \text{(тариф)} & & \text{(коэффициент)} & & \text{(размер обеспечения)} \end{array}$$

В данном случае, организатор конкурса нарушил требования, которые предписаны Правилами, в той части, что он исключил объем коммунальных услуг, которые приходятся на данные многоквартирные дома.

Исходя из того, что многоквартирные дома подключены к системе центрального отопления, можно привести расчет, какая величина обеспечения должна быть в отношении коммунальных услуг, в частности отопления.

Так сумма обеспечения по оплате коммунальных услуг должна быть следующей:

$$\begin{array}{ccccccc} 17104,90 \text{ кв.м} & X & 0,018 & X & 1965 \text{ руб 88 X} & 0,5 & = 302635 \text{ руб. 62 коп.} \\ \text{(площадь МКД по конкурсу)} & & \text{(норма потребления Гкал./кв.м)} & & \text{тариф на тепл энергис} & \text{(коэффициент)} & \text{(размер обеспечения)} \end{array}$$

Организатор конкурса фактически занизил размер обеспечения, величина которого определена Правилами, тем самым способствовал ущемлению интересов ресурсоснабжающих организаций, так как они не имели право требовать обеспечения в большем объеме, чем это предусмотрено конкурсной документацией.

Нормы потребления тепла, и тарифы для поставщиков приведены в приложении к настоящему заявлению.

Податель жалобы, наравне с другими претендентами подал организатору отбора управляющих компаний, заявку на участие в конкурсе.

По результатам рассмотрения поданных документов, заявка ООО "УК Цель" была отклонена, и заявитель был лишен права участвовать в конкурсе по отбору управляющей компании.

Как следует из ответа, полученного по результатам рассмотрения заявок основанием для отказа в допуске к участию в конкурсе послужил тот факт, что не предоставлена копия утвержденного налоговым органом бухгалтерского баланса за последний отчетный период.

С выводами организатора конкурса, нельзя согласиться, по той причине, что Правила не предусматривают требований предоставления бухгалтерского баланса с отметкой налогового органа о его принятии.

Пункт 53 Правил, гласит, что заявка на участие в конкурсе должна включать в себя, включает в себя копию утвержденного бухгалтерского баланса за последний отчетный период

Каких - либо упоминаний о том, что копия бухгалтерского баланса должна содержать отметку налогового органа, законодатель не предусмотрел.

Более того, согласно частям 1, 8, 9 статьи 13, части 1 статьи 14 ФЗ "О бухгалтерском учете", годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность считается составленной после подписания ее экземпляра на бумажном носителе руководителем экономического субъекта.

Законодательство в этой части, однозначно говорит, что отчетность, или ее копия считается составленной не с момента сдачи баланса в налоговую службу, а при ее подписании руководителем.

Пункт 54 Правил определяет, что требовать от претендента представления документов, не предусмотренных пунктом 53 Правил, не допускается. Пункт 64 Правил говорит, что конкурсная комиссия не вправе предъявлять дополнительные требования к претендентам.

В этой связи считаем отказ от допуска заявителя к участию в конкурсе незаконным.

Обобщая сказанное выше, организатор конкурса нарушил целый ряд его положений, включив в перечень дополнительных работ, действий не связанных с содержанием жилья, установил для муниципальных помещений пониженный тариф, просчитал тариф на содержание и ремонт жилья без учета общедомовых нужд, незаконно уменьшил размер обеспечения для победителя конкурса, незаконно отклонил заявку ООО "УК Цель".

Мы считаем, что отдельные нарушения, выразившиеся в не допуске участников, а равно неверного подсчета обеспечения, которое должна предоставить управляющая компания, а также целый ряд перечисленных выше фактов, говорит о несоблюдении организатором конкурса Правил, что ведет за собой отмену результатов конкурса.

На основании изложенного, просим Вас:

- Проверить изложенные факты;
- В случае выявления признаков нарушения конкурсных процедур, выдать организатору торгов обязательное для исполнения предписание для устранения признаков ограничения конкуренции.

Приложение:

- Протокол комиссии по торгам N2 от 13.11.2007 г.
- Обоснование отклонение заявки участника №200 от 16.10.2017 г.
- Нормативы потребления тепловой энергии.
- Тарифы на тепловую энергию.
- Доверенность представителю.

Директор
ООО "УК Цель"



В.В. Аршинцев