

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

Заявитель: АО «VK 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 района Западное
Дегунино города Москвы**
127486, г. Москва, ул. Дегунинская, д. 1, корп. 1

**Жалоба
на незаконные действия Управы района Западное Дегунино города Москвы при
составлении конкурсной документации**

Заказчик: Управа района Западное Дегунино города Москвы; г. Москва, ул. Дегунинская, д.
1, корп. 1, тел: 8 (495) 777-77-77.

Участник размещения заказа (заявитель): АО «VK Комфорт»,

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

Номер торгов: 050617/3358340/01 (Лот № 1)

Наименование конкурса: На право заключения договора управления несколькими
многоквартирными домами, расположенными по адресу: г. Москва, ул. Базовская, д. 15, корп. 5; г.
Москва, ул. Базовская, л. 15, корп. 6

Дата опубликования извещения о проведении открытого конкурса: 05.06.2017 г.

Управой района Западное Дегунино города Москвы организован конкурс на право
заключения договора управления несколькими многоквартирными домами, расположенными по
адресу: г. Москва, ул. Базовская, д. 15, корп. 5; г. Москва, ул. Базовская, л. 15, корп. 6 (далее –
Конкурс).

Полагаем, что Организатором нарушены правила составления конкурсной документации, а
именно:

В Конкурсной документации указаны неполные сведения об объектах конкурса.

Согласно подпункту 1 Пункта 41 Правил проведения органом местного самоуправления
открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным
домом (утв. постановлением Правительства РФ от 6 февраля 2006 г. N 75) (далее – Правила)
Конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, включает в себя акт по
установленной форме, согласно которому Организатор торгов обязан отражать сведения о
площади жилых и нежилых помещений.

Московское УФАС
Рег. номер 2338/18
зарегистрирован 18.01.2018



Пункт 2 Правил содержит понятие "объект конкурса" - общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме, на право управления, которым проводится конкурс.

В соответствии с Пунктом 6 Правил, в случае, если проводится конкурс на право заключения договоров управления несколькими многоквартирными домами, общая площадь жилых и нежилых помещений в таких домах не должна превышать 100 тыс. кв. метров и такие дома должны быть расположены на граничащих земельных участках, между которыми могут располагаться земли общего пользования.

Согласно Письму Минрегионразвития РФ от 22 ноября 2012 г. N 29433-ВК/19 значения общей площади жилого помещения (квартиры), нежилого помещения в многоквартирном доме надлежит определять на основе данных, содержащихся в документе, подтверждающем право собственности (пользования) на помещение в многоквартирном доме, передаточном акте или ином документе о передаче застройщиком помещения в многоквартирном доме, техническом паспорте жилого помещения (квартиры) или техническом паспорте многоквартирного дома. При этом значения общей площади всех помещений в многоквартирном доме, общей площади помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, общей площади всех жилых помещений (квартир) и нежилых помещений в многоквартирном доме надлежит определять на основе данных, содержащихся в техническом паспорте многоквартирного дома.

Исходя из смысла указанных статей, конкурсная документация должна содержать полный перечень площадей жилых и нежилых помещений, в противном случае Заявителю не представляется возможным выяснить детальные характеристики объекта конкурса, что в последствие может привести незапланированным расходам и трудозатратам Заявителя.

Оспариваемая конкурсная документация по проведению открытого конкурса на право заключения договоров управления многоквартирными жилыми домами по адресам: г. Москва, ул. Базовская, дом 15, корп.5, г. Москва, ул. Базовская, дом 15, корп. 6 содержит в себе Акты о состоянии общего имущества многоквартирных домов с нарушениями установленных правил.

Так, в пункте 19 Акта о состоянии общего имущества многоквартирного дома расположенного по адресу: г. Москва, ул. Базовская, дом 15, корп.6 (стр. 68 Конкурсной документации), в нарушение Правил Организатор торгов не указал общую площадь нежилых помещений в Конкурсной документации. Организатор конкурса указал, что общая площадь жилых помещений составляет 15 883,4 кв.м. Общая площадь нежилых помещений 7. (количество 7 помещений).

На основании вышеизложенного считаем, что Участникам конкурса не представляется возможным выяснить детальные характеристики объекта конкурса, что в последствие может привести незапланированным расходам и трудозатратам.

Договор управления не соответствует закону.

В соответствии подпунктом 16, пункта 41 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (утв. постановлением Правительства РФ от 6 февраля 2006 г. N 75) (далее – Правил) Конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, включает в себя проект договора управления многоквартирным домом, составленный в соответствии со статьей 162 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - проект договора управления).

Согласно подпункту 1 пункта 3 статьи 162 ЖК РФ В договоре управления многоквартирным домом должен быть указан состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, и адрес такого дома;

Конкурсная документация, утвержденная Организатором конкурса, содержит приложение № 1 к проекту договора управления «состав и состояние общего имущества в многоквартирном

доме» (стр. 49 Конкурсной документации), которое, в свою очередь, должно отражать перечень общего имущества в многоквартирном доме, однако данное приложение является незаполненным и не содержит данных о составе и состоянии общего имущества.

Таким образом, Организатор не определил существенные условия договора управления в части состава общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, что является нарушением ч. 1 ст. 432 ГК РФ.

Организатор конкурса применяет нормативный акт, не подлежащий применению.

Так, в Перечне обязательных работ и услуг, раздел III.2 Конкурсной документации Организатор конкурса ссылается на постановление Правительства Москвы от 15.12.2015 №889-ПП "Об утверждении цен, ставок и тарифов на жилищно-коммунальные услуги для населения" и постановление Правительства Москвы от 21.09.2016 №588-ПП "О порядке выкупа и найма жилых помещений, предоставленных из жилищного фонда города Москвы по отдельным видам договоров".

Согласно приложению № 18 к Постановлению Правительства Москвы №889-ПП от 15.12.2015 г. данная ставка планово-нормативного расхода применяется для расчета размера субсидий, предоставляемых организациям, осуществляющими управление многоквартирными домами, из бюджета города Москвы на содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, в порядке и на условиях, определенных Правительством Москвы.

Вместе с тем, вышеуказанное Постановление утратило силу с 01 июля 2017 года, в связи с принятием постановления Правительства Москвы от 13.12.2016 N 848-ПП, а потому не может подлежать применению в рамках данного Конкурса.

Постановление Правительства Москвы N 588-ПП от 21.09.2016 г., на которое также ссылается Организатор конкурса, не содержит ставок за содержание помещений многоквартирных домов и не имеет к Конкурсной документации никакого отношения.

Организатор конкурса ссылается на постановления Правительства Москвы №889-ПП от 15.12.2015, которое утратило силу, в связи с принятием Постановления Правительства Москвы от 13.12.2016 г. №848-ПП, и №588-ПП от 21.09.2016 которое не подлежат применению, поскольку не регулирует возникшие правоотношения.

Неверно указана стоимость обязательных работ и услуг

Согласно абз. 4 пункта 2 Правил "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.

Согласно части 5 статьи 15 ЖК РФ общая площадь жилого помещения состоит из суммы площадей всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

Так, годовая плата и стоимость на 1 кв.м. площади Перечня обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, установленная в Конкурсной документации не соответствует расчетам по тарифной ставке и посчитана не верно. Итоговая стоимость работ разбита по полугодиям с тарифом 2016 года.

Согласно Конкурсной документации годовая плата многоквартирного дома составляет 5 456 986 рублей 04 копейки (стр. 74 Конкурсной документации). Ставку содержание и ремонт за 1 кв.м. помещений Организатор конкурса применяет 26,53 р./кв.м.

Однако, ставка за содержание помещений многоквартирных домов утверждена Постановлением Правительства Москвы №848-ПП от 13.12.2016 г. «Об утверждении цен, ставок и тарифов на жилищно-коммунальные услуги для населения».

В приложении № 5 указанного Постановления с 01 июля 2017 года, в связи с вступлением в силу изменений ставка за содержание и ремонт Многоквартирных домов составляет 27,60 рублей за кв.м.

Из пункта 14 приложения №5 Постановления следует, что, указанную ставку необходимо применять при формировании условий конкурсов по отбору управляющей организации, проводимых органами исполнительной власти города Москвы.

Поскольку окончание конкурса состоится 25 января 2018 года, Организатор конкурса обязан применять ставку за содержание помещений в размере 27,60 рублей за кв.м., в соответствии с Постановлением Правительства города Москвы № 848-ПП от 13.12.2016 года.

На основании вышеизложенного, считаем, что Организатором конкурса неверно определена годовая плата за содержание многоквартирного дома по адресу: г. Москва, ул. Базовская, дом 15, корп. 5, а значит, Конкурсная документация не соответствует закону, а указание неверной ставки в последствие может привести незапланированным расходам.

Как ранее было сказано, Организатором конкурса не указана общая площадь нежилых помещений в многоквартирном доме по адресу: г. Москва, ул. Базовская, дом 15, корп. 6, а потому проверить на соответствие закону годовую плату, установленную Организатором конкурса не представляется возможным, однако ставка содержание и ремонт Организатором применена та же, что и к корп. 5 (стр. 78 Конкурсной документации), которая, в свою очередь, утратила силу, полагаем, что расчет годовой платы произведен неверно.

Неверный расчет обеспечения заявки на участие в открытом конкурсе

Пункт 14 Правил 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.

Сумма обеспечения заявки, указана в пункте 19, Раздела I.3 Информационной карты Конкурсной документации, утвержденной Организатором Конкурса и составляет 45 458 рублей 38 копеек.

Как было сказано Организатор конкурса обязан применять ставку за содержание и ремонт помещений в размере 27,60 рублей за кв.м., в соответствии с Постановлением Правительства города Москвы № 848-ПП от 13.12.2016 года.

Однако Организатор Конкурса применил Постановления Правительства при определении цены за содержание и ремонт помещений, которые не подлежат применению, не правильно вычислил ставку, данное обстоятельство повлекло за собой неверный расчет суммы обеспечения заявки.

На основании вышеизложенного, считаем, что сумма обеспечения заявки в размере 45 458 рублей 38 копеек является не верной, рассчитана не правильно, что грубо нарушает положения Постановления Правительства РФ от 6 февраля 2006 г. N 75.

Установление объема обязательных работ и услуг в меньшем объеме, чем это предусматривается постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 г. N 290.

В перечне обязательных работ и услуг в п. 14 Перечня Конкурсной документации обязательных работ и услуг Конкурсной документации (стр. 71-78 Конкурсной документации) указано следующее:

14	Эксплуатация лифтов и лифтового хозяйства	Ежедневно круглосуточно
----	---	----------------------------

В соответствии с п. 41 Правил проведения открытого 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 N 2. При этом организатор конкурса в соответствии с перечнем обязательных работ и услуг самостоятельно определяет расчетную стоимость каждой из обязательных работ и услуг.

Согласно п. 20 Постановления Правительства РФ от 03.04.2013 N 290 "О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения, работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме включают в себя техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, лифтов, установок автоматизации котельных, бойлерных, тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования.

Исходя из данных указанных в перечне обязательных работ и услуг по обслуживанию лифтов, необходимо выполнять только работу по эксплуатации лифтов и лифтового хозяйства.

Однако очевидно, что обслуживание лифтов, входящих в состав общего имущества многоквартирного дома не может включать работы только по эксплуатации, поскольку в целом для функционирования лифтов необходимо как минимум проведение работ по их техническому обслуживанию и ремонту.

Считаем, что Организатором неверно определены обязательные работы, то есть существенные условия договора управления многоквартирным домом, заключаемого по итогам конкурса.

Таким образом, Организатором торгов нарушены требования п. 41 Правил в связи с чем имеются основания для внесения изменений в Конкурсную документацию.

Считаем, что наличие указанных нарушений Правил проведения открытого конкурса влияет на законность проведения 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 доверенности на представителя на 1 л. в 1 экз.
- 2) Устав АО «ВК Комфорт» на 20 л. – 1 экз.
- 3) Протокол № 16/04/15 от 16.04.2015 г. на 3 л. – 1 экз.
- 4) Приказ № 79 от 16.04.2015 г. на 1 л. – 1 экз.
- 5) Стр. 65-66 Конкурсной документации на 2 л. в 1 экз.
- 6) Стр. 68 Конкурсной документации на 1 л. в 1 экз.
- 7) Стр. 49 Конкурсной документации на 1 л. в 1 экз.
- 8) Стр. 71-78 Конкурсной документации на 8 л. в 1 экз.

Представитель по доверенности



Е.В. Терещенко

Исп. Терещенко Е.В.
+7 (495) 737 77 40 доб. 6131