

5

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ЭКСКОММ»
ООО («ЭКСКОММ»)**

ИНН 7705865366 КПП 770501001 ОГРН 5087746579355

Исх. от 01.03.2018 № 0904-Э/Ф

**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 «ЭКСКОММ»
ИНН 7705865366 КПП 770501001
ОГРН 5087746579355
Место нахождения: 115093, г. Москва, ул. Большая
Серпуховская д.44, офис 19.
Почтовый адрес: 142784, г. Москва, Московский
мкр. 1, д. 23-Д, офис 603
Контактное лицо: Лариса Владимировна Полякова
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 № 020218/2241086/01)**

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

Номер извещения: 020218/2241086/01

Количество лотов: 1

Дата создания извещения: 02.02.2018

Наименование открытого конкурса:

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

Обжалуемые действия организатора открытого конкурса:

Московское УФАС
Рег. номер 10674/18
зарегистрирован 02.03.2018



- 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. 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 статье 162 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Согласно пунктам 1, 2 части 3 статьи 162 ЖК РФ в договоре управления многоквартирным домом должен быть указан, в том числе, состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, и адрес такого дома, а также 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. Таким образом, Организатор торгов, согласно действующему законодательству, в проекте договора должен указать перечень общего имущества.

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 21.2.1 Конкурсной документации.

В частности не указаны:

1. Помещения общего пользования, Площадь пола – ____ кв.м
2. Межквартирные лестничные площадки, Площадь пола – ____ кв.м
3. Лестницы, Площадь – ____ кв.м
4. Коридоры, Площадь пола – ____ кв.м
5. Технические этажи, Площадь пола – ____ 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. Что введет к нарушению ч.1 ст. 432 ГК РФ. Таким образом опубликованная конкурсная документация нарушает требования Правил.

2. В соответствии с п.41. Правил: " 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, 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 в доме».

В силу части 5 Статьи 15 ЖК РФ: «Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас»

Таким образом годовая стоимость Обязательных работ и услуг должна составлять: Общая площадь жилых и нежилых помещений (за исключением помещений общего пользования) в многоквартирных домах * тариф рублей * 12 месяцев, что составляет: $((29626,7 \text{ кв.м.} + 891,7 \text{ кв.м.}) * \text{тариф } 27,6 * 12 \text{ месяцев}) = 10\ 107\ 694$ рублей.

Организатор Конкурса определил годовую стоимость Обязательных работ и услуг в размере **9 524 252,16**.

Следовательно Организатор неверно определил годовую стоимость обязательных работ.

В силу ч. 3 ст. 162 Жилищного кодекса РФ (далее ЖК РФ) в договоре управления.

многоквартирным домом должны быть указаны:

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;

Недостовверные сведения указанные Организатором Конкурса в части годовой стоимости Обязательных работ (услуг), является нарушением условий конкурсной документации и впоследствии существенных условий договора на управление МКД, заключаемого по результатам Конкурса нарушая ч.1 ст. 432 ГК РФ. Данный перечень также ставит под сомнение объективность расчетной стоимости каждой из такой единицы.

3. Согласно подпункту 4(1) пункта 38 Правил проведения конкурса в извещении о проведении конкурса указывается наименование дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса, перечень которых устанавливается в соответствии с подпунктом 4(1) пункта 41 Правил.

Представленный в составе Конкурсной документации Перечень дополнительных работ, не содержит сведений о требованиях к качеству каждой дополнительной работы и услуги, а также требований к объемам, что не соответствует подпункту 4(1) пункта 41 Правил.

В частности, не указаны площади:

- 1.1 Уборка подвального помещения;
- 1.4 Очистка кровли от мусора;
- 1.5 Очистка подвала от мусора

Одновременно, в Конкурсной документации отсутствуют сведения относительно имущества многоквартирного дома, в частности о площади подвального, помещений, площади кровли уборка которых подлежит осуществлению со стороны управляющей организации.

Кроме этого работы п.1.1 и п.1.5 дублируют место проведения работ, что ставит под сомнение целесообразность данных видов работ.

В п.1.10 «Промывка витражей с вызовом представителя управы района для активирования качества выполненных работ» однако согласно конкурсной документации не определено понятие «Витражи».

В п.1.11 «Обеспечение и хранение аварийного запаса в корпусе и проверка в присутствии управы района с активированием и фиксацией в соответствующем журнале» не определено ни наименование, ни количество материалов и инструментов, входящих в понятие «аварийный запас». Кроме этого УК запрещено размещать в МОП МКД оборудование и материалы, не

относящиеся к общедомовому имуществу. Данный пункт нарушает Постановления Правительства РФ от 13.08.2006г. № 491.

Отсутствие названных сведений исключает возможность формирования корректного предложения, учитывающего объем и качество работ, подлежащий выполнению со стороны управляющей организации. Организатор Конкурса нарушил подпунктом 4(1) пункта 41 Правил.

4. В состав Перечня дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса, по адресу: г. Москва, ул. Вертолетчиков, д. 1 Организатор Конкурса включил:

1.9 Выборочный контроль параметров микроклимата в квартирах в присутствии представителя управы района с составлением акта соответствующего образца.

1.10 Промывка витражей с вызовом представителя управы района для активирования качества выполненных работ.

1.11 Обеспечение и хранение аварийного запаса в корпусе и проверка в присутствии управы района с активированием и фиксацией в соответствующем журнале.

Указанные условия налагают на Участников конкурса дополнительные требования, которые не определены Правилами.

Выполнение данных пунктов Перечня дополнительных работ возможно только при согласии третьей стороны «представителя управы района», которая не является стороной договора, что является нарушением ст. 308 ГК РФ.

Таким образом Организатором торгов нарушил ст. 308 ГК РФ при определении существенных условия договоров, заключаемых по результатам Конкурса, в части качества предоставляемых работ и услуг, что в свою очередь ведет к нарушению ч.1 ст. 432 ГК РФ.

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. Решение по настоящей жалобе прошу предоставить на руки представителю Заявителя и направить на адрес электронной почты.

ПРИЛОЖЕНИЯ:

1. Копия Решения № 14 единственного участника Общества с ограниченной ответственностью «ЭКСКОММ» от 19.02.2018. на 1 л. в 1 экз.
2. Копия Приказа от 20.02.2018 на 1 л. в 1 экз.

Генеральный директор



Л. В. Полякова