

Общество с ограниченной ответственностью

«Чистый город»

142750, г. Москва, ул. Авиаконструктора Петлякова, д.13, корпус 1, ЭТ - ПОМ. 1 – (№1)
ОГРН 1155024000416 ИНН/КПП 5024151093/775101001

«08» июня 2018 года

Исх. № 356/18

Управление Федеральной антимонопольной
службы по Московской области
123423, г. Москва, Карамышевская наб., д. 44
Телефон/Факс: 8(499)755-23-23 доб.050-233
Факс: 8(499)755-23-23 доб.050-892
E-mail: to50@fas.gov.ru

Организатор торгов:

Администрация городского округа
Мытищи Московской области
Место нахождения: 141008, г. Мытищи,
Новомытищинский проспект, д. 36/7
Почтовый адрес: 141008, г. Мытищи,
Новомытищинский проспект, д. 36/7
Телефон / Факс: 8 (498) 602-4830,
8 (495) 542-9770

Адрес электронной почты: gkh_GOM@mytyshi.ru
Контактное лицо:

Заявитель:

Общество с ограниченной ответственностью «Чистый город»
Место нахождения: 142750, г. Москва, ул. Авиаконструктора
Петлякова, д.13, корпус 1, ЭТ - ПОМ. 1 – (№1)
Почтовый адрес: 142750, г. Москва, ул. Авиаконструктора
Петлякова, д.13, корпус 1, ЭТ - ПОМ. 1 – (№1)
Телефон /Факс:

Адрес электронной почты: oootchystiygorod@yandex.ru

Контактное лицо:

Телефон:

ЖАЛОБА

**на действия Администрации городского округа Мытищи Московской области при
проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации**

Администрацией городского округа Мытищи Московской области (далее – Организатор конкурса) на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о размещении заказов (www.torgi.gov.ru) 22 мая 2018 года опубликовано **извещение № 220518/0239330/01**, о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенными по адресу: **Московская область, г. Мытищи, ул. Юбилейная, д.6.**

Московское областное УФАС
Рег. номер 16215/18
зарегистрирован 08.06.2018



ДОВОДЫ ЖАЛОБЫ

1. Порядок проведения конкурсов определен Постановлением Правительства РФ от 6 февраля 2006 г. N 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 ГК РФ.

Согласно пункту 4 Правил, конкурс проводится на основе принципов создания равных условий участия в конкурсе для юридических лиц независимо от организационно-правовой формы и индивидуальных предпринимателей; добросовестной конкуренции и др.

Организатором конкурса разработана и утверждена конкурсная документация по Лоту №1 конкурса. Конкурсная документация размещена на официальном сайте 22 мая 2018 года. Конкурс будет проводиться в соответствии с утвержденной и размещенной конкурсной документацией.

Разделом 8 конкурсной документации «Порядок проведения конкурса» организатором установлены следующий порядок проведения конкурса:

Перед началом конкурса один из членов конкурсной комиссии регистрирует представителей участников конкурса и выдает им таблички с номерами, соответствующими номерам регистрации в журнале регистрации заявок на участие в открытом конкурсе.

Конкурс проводится в открытой форме посредством объявления участниками своих предложений по общей стоимости дополнительных работ и услуг.

Конкурс начинается с объявления конкурсной комиссией наименования участника конкурса, заявка на участие в конкурсе которого поступила к организатору конкурса первой, и размера платы за содержание и ремонт жилого помещения.

Участники конкурса представляют предложения по общей стоимости дополнительных работ и услуг (при объединении в один лот нескольких объектов конкурса предлагается суммированная стоимость по всем объектам конкурса, входящим в лот) в соответствии со стоимостью работ и услуг, указанной в конкурсной документации.

Для внесения (представления) своих предложений участникам конкурса необходимо поднять регистрационную табличку.

Предложения участников конкурса по общей стоимости дополнительных работ и услуг (при объединении в один лот нескольких объектов конкурса предлагается суммированная стоимость по всем объектам конкурса, входящим в лот) не могут превышать общую стоимость дополнительных работ и услуг, указанную в конкурсной документации.

В случае если после трехкратного объявления последнего предложения о наибольшей стоимости указанных дополнительных работ и услуг ни один из участников конкурса не предложил большей стоимости, конкурсная комиссия объявляет наименование участникам конкурса, который сделал предложение по наибольшей стоимости дополнительных работ и услуг.

Участник конкурса называет перечень дополнительных работ и услуг (при объединении в один лот нескольких объектов конкурса - отдельно для каждого объекта конкурса, входящего в

лот), общая стоимость которых должна соответствовать представленному им предложению по стоимости дополнительных работ и услуг. При объединении в один лот нескольких объектов конкурса разница между стоимостью дополнительных работ и услуг в отношении каждого объекта конкурса, входящего в лот, не должна превышать 20 процентов.

Конкурсная комиссия ведет протокол конкурса, который подписывается в день проведения конкурса. Текст протокола конкурса размещается на официальном сайте организатором конкурса или по его поручению специализированной организацией в течение 1 рабочего дня с даты его утверждения.

Установленный конкурсной документацией порядок проведения конкурса противоречит пунктам 75-78 Правил.

Согласно пункту 75 Правил Конкурс начинается с объявления конкурсной комиссией наименования участника конкурса, заявка на участие в конкурсе которого поступила к организатору конкурса первой, и размера платы за содержание и ремонт жилого помещения.

Согласно пункту 76 Правил Участники конкурса представляют предложения по общей стоимости дополнительных работ и услуг (при объединении в один лот нескольких объектов конкурса предлагается суммированная стоимость по всем объектам конкурса, входящим в лот) в соответствии со стоимостью работ и услуг, указанной в конкурсной документации, предусмотренной подпунктом 4(1) пункта 41 настоящих Правил. В случае если после трехкратного объявления последнего предложения о наибольшей стоимости указанных дополнительных работ и услуг ни один из участников конкурса не предложил большей стоимости, конкурсная комиссия объявляет наименование участника конкурса, который сделал предложение по наибольшей стоимости дополнительных работ и услуг.

Согласно пункту 78 Правил, в случае, если общая стоимость определенных участником конкурса дополнительных работ и услуг (при объединении в один лот нескольких объектов конкурса - суммированная стоимость по всем объектам конкурса, входящим в лот) превышает стоимость дополнительных работ и услуг, предлагаемую иными участниками конкурса, такой участник конкурса признается победителем конкурса.

Таким образом, Правилами не предусмотрено проведение конкурса с использованием регистрационных табличек, равно как предоставление права первым озвучить свое предложение участнику, поднявшим табличку первым.

В данном случае председатель комиссии, согласно утвержденной организатором документации, наделен правом решать, кто, по его субъективному мнению, поднял табличку первым. Подобная редакция порядка проведения конкурса создает условия, когда победителем будет признано лицо, первым поднявшее табличку и предложившее стоимость дополнительных работ и услуг, указанную в конкурсной документации.

В связи с тем, что организатор в условиях проведения конкурса запрещает участникам конкурса изменять каким-либо образом утвержденную им стоимость дополнительных работ, чем фактически лишает участников конкурса возможности подавать конкурентные предложения, конкурсная процедура фактически сводится к объявлению победителем участника, первым подавшего заявку и первым озвучившего свое предложение, соответствующее стоимости дополнительных работ, указанной в конкурсной документации, в силу того, что его заявка является первой и соответственно, табличка с у него также с номером один.

Соответственно, согласно условиям, проведения торгов, указанной в конкурсной документации, участник, первым сделавший предложение по стоимости дополнительных работ и услуг, имеет преимущественную возможность огласить максимальную стоимость таких работ, исключив, тем самым, возможность подачи конкурентоспособных предложений иными участниками конкурсов.

Организатором, фактически установив неконкурентный порядок проведения процедуры конкурса, нарушил пункты 75-78 Раздела 8 Правил.

Вышеуказанные доводы заявителя подтверждены позицией УФАС по московской области, отраженной в решении по жалобе № 5220 от 06 марта 2018 года

2. В соответствии с подпунктом 3 пункта 38 Правил, в извещении о проведении конкурса указывается характеристика объекта конкурса, включая адрес многоквартирного дома, год постройки, этажность, количество квартир, площадь жилых, нежилых помещений и помещений общего пользования, виды благоустройства, серию и тип постройки, а также кадастровый номер (при его наличии) и площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

Согласно подпункту 1 пункта 41 Правил конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, включает в себя Акт по форме согласно Приложения №1, в котором должна быть указана площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома и его кадастровый номер.

В извещении по Лоту №1, Приложении №1 к извещению, а также в Акте о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: **Московская область, г. Мытищи, ул. Юбилейная, д. 6**, указан кадастровый номер участка - 50:12:010080564571, площадь земельного участка - 59 945 кв.м.

Однако данная площадь (59 945 кв.м.) не является площадью земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома, расположенного по адресу: **Московская область, г. Мытищи, ул. Юбилейная, д. 6**, а является общей площадью земельного участка с кадастровым номером 50:12:010080564571, большая часть которого не входит в состав общего имущества многоквартирного дома, расположенного по адресу: **Московская область, г. Мытищи, ул. Юбилейная, д. 6**. Следует отметить, что на указанном Организатором в Извещении и Акте участке с кадастровым номером 50:12:010080564571 помимо объекта открытого конкурса в настоящий момент ведется строительство еще нескольких многоквартирных домов.

Указав кадастровый номер земельного участка с площадью, не входящей в состав общего имущества многоквартирного дома, организатор конкурса фактически внес в документацию недостоверную информацию, введя в заблуждение участников и предлагая им, в случае подписания договора по результатам открытого конкурса, обслуживать участок в несколько раз превышающий тот, что входит в состав общего имущества многоквартирного дома, расположенного по адресу: **Московская область, г. Мытищи, ул. Юбилейная, д. 6**.

Указанная в Акте о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (Приложение №1) информация о кадастровом номере участка и его площади является недостоверной, вводит в заблуждение участников конкурса и не позволяет определить предмет торгов.

Организатором нарушен подпункт 1 пункта 41 Правил.

3. В силу подпункта 4 пункта 41 Правил, конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, включает в себя перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту объекта 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.

3.1. Объем – содержание чего-либо с точки зрения величины, размера или количества содержащегося (словарь Ефремовой Т.Ф.).

Перечень обязательных работ и услуг по указанному выше извещению не содержит указаний на объемы следующих видов работ и услуг:

В разделе *1.3 Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен* не указана площадь стен, подлежащих обслуживанию. Нет этой информации и в Акте (Приложение №1);

В разделе *1.5. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания колонн (пилонов)* не указана площадь, либо количестве пилонов, подлежащих обслуживанию. Нет этой информации и в Акте (Приложение №1);

В разделе *1.8. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасада* не указана площадь фасадов, подлежащих обслуживанию. Нет этой информации и в Акте (Приложение №1);

В разделе *1.9. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок (за исключением внутриквартирных, несущих)* не указана площадь перегородок, подлежащих обслуживанию. Нет этой информации и в Акте (Приложение №1);

В разделе *1.10. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки (за исключением внутриквартирной)* не указана площадь внутренней отделки (стены, потолки), подлежащая обслуживанию. Нет этой информации и в Акте (Приложение №1);

В разделе *1.11. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу* не указана площадь полов, подлежащих обслуживанию. Нет этой информации и в Акте (Приложение №1).

3.2. Периодичность – повторяемость какого-либо явления, или действия через определенные промежутки времени (словарь Ефремовой Т.Ф.).

В размещенном организатором перечне обязательных работ и услуг периодичность отдельных видов работ определена понятием «ПО МЕРЕ НЕОБХОДИМОСТИ», которое не позволяет установить точное количество раз (повторяемость) выполнения данных видов работ (действий) в определенный промежуток времени, а именно:

| | | | |
|--|------------------------------|-----------|--------|
| - незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения; | по мере необходимости | 57 473,22 | 0,0740 |
| - удаление воздуха из системы отопления; | по мере необходимости | 34 949,93 | 0,0450 |

Таким образом, неполное отражение объемов и периодичности в перечне обязательных работ и услуг, подлежащих выполнению в отношении многоквартирного дома, не позволяет участнику в конечном итоге определить предмет торгов.

Организатором нарушены требования подпункт 4 пункта 41 Правил.

4. Согласно подпункту 5 пункта 38 Правил, в извещении о проведении конкурса указывается размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, рассчитанный организатором конкурса в зависимости от конструктивных и технических параметров многоквартирного дома, степени износа, этажности, наличия лифтов и другого механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, материала стен и кровли, других параметров, а также от объема и количества обязательных работ и услуг.

Решением Совета депутатов городского округа Мытищи Московской области от 15.06.2017 года за № 25/9 «О внесении изменений в решение депутатов городского округа Мытищи Московской области от 16.03.2017 г. №21/5 «Об установлении размера платы за содержание жилого помещения в многоквартирных домах городского округа Мытищи Московской области», был утвержден размер платы за содержание жилого помещения для нанимателя жилых помещений до договоров социального найма и договорам найма жилых помещений государственного и муниципального жилищного фонда, размер платы за содержание жилого помещения для собственников помещений, которые на общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения в многоквартирных домах городского округа Мытищи Московской области с 01.07.2017 года.

Согласно Приложению №1 к вышеуказанному Решению, многоквартирный дом, расположенный по адресу **Московская область, г. Мытищи, ул. Юбилейная, д. 6**, подпадает под категорию «Жилые Дома 11-ти этажей и выше, кирпичные, монолитно-кирпичные, панельные, имеющие все виды благоустройства, оборудованные системой дымоудаления и пожарной сигнализацией с общими коридорами, холлами, переходными межэтажными лоджиями, с 2-мя лифтами, в т.ч. грузопассажирским».

Размер платы за содержание жилого помещения, с учетом коммунальных ресурсов, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме и сбора, вывоза ТБО, руб./м² общей площади, занимаемого в многоквартирном доме жилого помещения в месяц (с НДС), без учета платы за коммунальные ресурсы, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, согласно Приложения №1, в домах такой категории составляет **42 рубля 10 копеек**.

Так как в вышеуказанном многоквартирном доме отсутствует мусоропровод, а стоимость его содержания в размере 1 рубль 97 копеек, согласно Приложения №1, включена в общий размер платы за содержание жилого помещения, то окончательный размер платы за содержание жилого помещения в вышеуказанном многоквартирном доме за м² общей площади без учета платы за коммунальные ресурсы, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, должен составлять **42,10 – 1,97 = 40 рублей 13 копеек**.

Плата за коммунальные ресурсы, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме вышеуказанной категории, согласно Приложению №1 к Решению Совета депутатов городского округа Мытищи Московской области от 15.06.2017 года за № 25/9, составляет в том числе:

- плата за холодную воду – 0,05;
- плата за горячую воду - 0,22;
- плата за электрическую энергию – 1,98.

Организатор торгов в конкурсной документации (Приложение №2 к договору управления многоквартирным домом) указал размер платы за содержание жилого помещения в вышеуказанном многоквартирном доме за м² общей площади без учета платы за коммунальные ресурсы, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме – **39 рублей 20 копеек**.

Также Организатор торгов неверно указал в конкурсной документации (Приложение №2 к договору управления многоквартирным домом) и размер платы за коммунальные ресурсы, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме вышеуказанной

категории, указав в конкурсной документации:

- плата за холодную воду – 0,02;
- плата за горячую воду - 0,11;
- плата за электрическую энергию – 1,29.

Соответственно, размер платы за содержание жилого помещения, с учетом коммунальных услуг, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме за м² общей площади Организатором торгов также исчислен неверно.

Согласно расчётам, основанным на тарифах Приложения №1 к Решению Совета депутатов городского округа Мытищи Московской области от 15.06.2017 года за № 25/9, размер платы за содержание жилого помещения, с учетом коммунальных услуг, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме за м² общей площади в многоквартирном доме, расположенном по адресу Московская область, г. Мытищи, ул. Юбилейная, д. 6, должен составлять $40,13 + 0,05 + 0,22 + 1,98 = 42$ рубля **38 копеек**

В Приложении № 2 к договору управления многоквартирным домом Организатор торгов указал неверно рассчитанный размер платы за содержание жилого помещения, с учетом коммунальных услуг, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме за м² общей площади – **40 рублей 66 копеек**.

Организатор, указав неверно рассчитанный размер платы за содержание жилого помещения, с учетом коммунальных услуг, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме за м² общей площади, фактически разместил в составе конкурсной документации недостоверную информацию, введя в заблуждение участников конкурса.

Организатор нарушил подпункт 5 пункта 38 Правил.

5. Согласно пункту 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».

Согласно подпункту 12 пункта 41 Правил, «Конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, включает в себя в том числе размер и срок представления обеспечения исполнения обязательств, реализуемого в случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения управляющей организацией обязательств по договорам управления многоквартирным домом, в том числе в случае невыполнения обязательств по оплате коммунальных ресурсов ресурсоснабжающим организациям, а также в случае причинения управляющей организацией вреда общему имуществу».

Организатор торгов, указав в Извещении неверную рассчитанный размер платы за содержание жилого помещения, с учетом коммунальных услуг, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном дом за м² общей площади в многоквартирном доме, неверно исчислил размер обеспечения заявки на участие в конкурсе, а также размер обеспечения исполнения обязательств по договор.

Организатор нарушил пункт 14 и подпункт 12 пункта 41 Правил.

6. Согласно пункту 53 Правил, «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 юридических лиц - для юридического лица;

выписку из Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей - для индивидуального предпринимателя;

документ, подтверждающий полномочия лица на осуществление действий от имени 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 требованиям, установленному подпунктом 1 пункта 15 настоящих 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. (в ред. Постановления Правительства РФ от 10.09.2013 N 796)

Согласно пункту 54 Правил, «Требовать от претендента представления документов, не предусмотренных пунктом 53 настоящих Правил, не допускается».

В Инструкции по заполнению заявки на участие в конкурсе, размещенной в составе конкурсной документации, установлено дополнительное требование к составу заявок участников:

- В конце заявки перечислить документы, прилагаемые к заявке, с указанием наименования, реквизитов и количества листов.

Организатор нарушил пункты 53 и 54 Правил, установив дополнительные требования к составу заявок участников открытого конкурса.

На основании вышесказанного,

Прошу:

1. Рассмотреть настоящую жалобу в порядке, установленном действующим законодательством.
2. Признать жалобу обоснованной.
3. Выдать организатору торгов соответствующее предписание о необходимости внесения изменений в конкурсную документацию.

Прилагаемые документы:

- Заверенная копия Решения № 1К/16 единственного участника Общества с ограниченной ответственностью «Чистый город» от 14 декабря 2016 года - 1 (один) лист;
- Заверенная копия Приказа № 2К/16 от 15 декабря 2016 года – 1 (один) лист;
- Копия Публичной кадастровой карты, заверенная копия – 1 (один) лист;
- Копия карты с указанием расположения объекта конкурса, заверенная копия – 1 (один) лист;
- Копия Решения Совета депутатов городского округа Мытищи Московской области от 15.06.2017 года за № 25/9 с Приложение №1 – 4 (четыре) листа.

Генеральный директор ООО «Чистый город» _____

