

5

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ВОСТОК-ЮНИОН»

ОГРН: 1155027006188, ИНН 5027229365, КПП 502701001
140000, Область Московская, город Люберцы, Проспект Победы, дом 9/20, помещение 19

В Управление Федеральной антимонопольной службы по г. Москве
Место нахождения, Почтовый адрес: 107078, г. Москва, Мясницкий проезд, дом 4, стр. 1
Телефон/факс: (495) 784-75-05; 8 (495) 607-49-29 E-mail: to77@fas.gov.ru

Организатор торгов:

Управа района Некрасовка города Москвы

Место нахождения Организатора конкурса: г. Москва, Вольская 1-я ул., 24 корп. 1,
Почтовый адрес Организатора конкурса: 111674, г. Москва, Вольская 1-я ул., 24 корп. 1
телефон: (495) 706-97-83, (495) 706-82-57, Адрес электронной почты: to77@fas.gov.ru
Номер факса: (495) 706-82-57
Контактное лицо: Лемешева Татьяна Николаевна тел. 8 (495) 706-72-31

Заявитель:

Общество с ограниченной ответственностью «ВОСТОК-ЮНИОН»

Место нахождения: Российская Федерация, 140000, Область Московская, город Люберцы,
Проспект Победы, дом 9/20, помещение 19
Почтовый адрес: Российская Федерация, 140000, Область Московская, город Люберцы,
Проспект Победы, дом 9/20, помещение 19
Тел./факс +7(495)252-87-37

Контактное лицо: Васляев И.И.

Тел.: 8-985-890-39-37,
E-mail: igorvasljaev@gmail.com

Исх. № 234/06 от 20.06.2018 г.

ЖАЛОБА

на действия Управы района Некрасовка города Москвы при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации

Управой района Некрасовка города Москвы (далее – Организатор конкурса) на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о размещении заказов (www.torgi.gov.ru) опубликовано извещение № 150218/2241086/01 от 15.02.2018, о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными по адресу: Лот №1 - г. Москва, ул. Вертолётчиков, д. 11, 13.

Обжалуемые действия организатора открытого конкурса:

Московское УФАС
Рег. номер 31179/18
зарегистрирован 20.06.2018



- 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:

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.

1. В опубликованном в составе конкурсной документации проекте договора в п. 9.2 указано, что:

9.2. Стороны установили, что условия Договора применяются к отношениям, возникшим между ними до заключения настоящего Договора.

Жилищным законодательством не предусмотрено применение условий заключенного договора управления к отношениям, возникшим между сторонами до заключения такого договора. Ст. 162 ЖК РФ в целом и ч. 5 ст. 162 ЖК РФ, содержащая положения о сроке действия договора управления, не предусматривают возможности распространения действия договора на предшествующий период.

Таким образом организатор конкурса в опубликованном проекте договора налагает какие-то дополнительные не установленные законодательством РФ обязательства на победителя конкурса, причем в непонятном объеме.

В соответствии с пунктом 80 Правил, участник конкурса принимает обязательства выполнять обязательные и предложенные им дополнительные работы, и услуги за плату за содержание и ремонт жилого помещения, размер которой указан в извещении о проведении конкурса и в конкурсной документации, предоставлять коммунальные услуги, а также исполнять иные обязательства, указанные в проекте договора управления многоквартирным домом.

Утвержденная и опубликованная конкурсная документация нарушает требования, установленные Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006г. №75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом».

Действия Организатора торгов по утверждению и опубликованию Конкурсной документации с подобным проектом договора противоречит части 5 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации.

2. В опубликованном в составе конкурсной документации проекте договора в п. 7.1.1. указано, что:

7. Порядок изменения и расторжения Договора

7.1. Настоящий Договор может быть расторгнут:

7.1.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Управляющей организации, о чем собственники должны быть предупреждены не позднее чем за два месяца до прекращения настоящего Договора в случае, если:

- Многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает;*
- собственники приняли иные условия Договора управления Многоквартирным домом при рассмотрении вопроса о его пролонгации, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;*

В соответствии с ч. 8 ст. 162 ЖК РФ, расторжение договора управления производится в порядке, предусмотренным гражданским законодательством. В соответствии со ст. 450 ГК РФ, по общему правилу расторжение договора производится по соглашению сторон, и только в отдельно оговоренных законом случаях допускается одностороннее расторжение договора.

Кроме того, момент прекращения управления многоквартирным домом определен в ст. 200 ЖК РФ, в соответствии с которой управляющая организация, даже в случае исключения многоквартирного дома из ее лицензионного реестра и выбора иной управляющей организации или иного способа управления домом обязана продолжать управление до момента фактической реализации нового способа управления или фактического начала управления новой управляющей организацией.

Таким образом, условие договора о возможности управляющей компании в одностороннем порядке расторгнуть договор управления противоречит закону и нарушает права и законные интересы широкого круга физических лиц.

Также в соответствии с п.п.15 п.41 Правил четко установлены варианты продления на 3 месяца договора управления.

15) срок действия договоров управления многоквартирным домом, составляющий не менее чем 1 год и не более чем 3 года, а также условия продления срока действия указанных договоров на 3 месяца, если:

большинство собственников помещений на основании решения общего собрания о выборе способа непосредственного управления многоквартирным домом не заключили договоры, предусмотренные статьей 164 Жилищного кодекса Российской Федерации, с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности;

товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив не зарегистрированы на основании решения общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом;

другая управляющая организация, выбранная на основании решения общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом, созываемого не позднее чем через 1 год после заключения договоров управления многоквартирным домом, в течение 30 дней с даты подписания договоров управления многоквартирным домом или с иного установленного такими договорами срока не приступила к их выполнению;

другая управляющая организация, отобранная органом местного самоуправления для управления многоквартирным домом в соответствии с настоящими Правилами, не приступила к выполнению договора управления многоквартирным домом;

Положения Правил, а также жилищное законодательство РФ не содержат каких-либо иных вариантов пролонгации договора управления заключенного по результатам конкурса.

В п.7.1.1 проекта договора указано, что управляющая организация может в одностороннем порядке расторгнуть договор управления в том случае, если собственники приняли иные условия Договора управления Многоквартирным домом при рассмотрении вопроса о его пролонгации, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации

Утвержденная и опубликованная конкурсная документация нарушает требования, установленные Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006г. №75 «О порядке

проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом».

Действия Организатора торгов по утверждению Конкурсной документации в с подобным проектом договора противоречит статье 200 Жилищного кодекса Российской Федерации.

3. В опубликованном в составе конкурсной документации проекте договора в п. 7.1.4. указано, что договор может быть расторгнут:

7.1.4. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомлением одной из сторон другой стороны о нежелании его продлевать.

Как уже было описано выше в п.5 в настоящей жалобе, варианты продления договора определены в Правилах. По логике п. 7.1.4 получается, что если управляющая организация или собственники/жители не уведомили другую сторону договора о нежелании его продлевать, договор может быть пролонгирован, что нарушает положения Правил.

Действия Организатора торгов по утверждению и опубликованию Конкурсной документации с подобным проектом договора противоречат положениям Правил.

4. В опубликованном в составе конкурсной документации проекте договора в п. 3.1.47. указано:

3.1.47. С момента заключения настоящего договора управляющая компания обязуется заключить с ГКУ «МФЦ района Некрасовка» договор (в случае его отсутствия) на организацию начисления и сбора платежей Собственникам, уведомив о реквизитах данной организации Собственника (наимателя, арендатора). Предоставлять в МФЦ данные о количестве потребленных ресурсов в соответствии с показаниями общедомовых приборов учета.

В соответствии с ч. 1 ст. 421 ГК РФ, понуждение к заключению договора не допускается за исключением случаев, прямо предусмотренных законом. При этом п 3.1.47 договора управления предусмотрена обязанность управляющей компании заключить договор с ГКУ «МФЦ района Некрасовка» на организацию начисления и сбора платежей. Данное условие договора является навязыванием заключения договора с конкретным расчетным центром, в то время как законом такая обязанность не предусмотрена.

В соответствии с пунктом 80 Правил, участник конкурса принимает обязательства выполнять обязательные и предложенные им дополнительные работы, и услуги за плату за содержание и ремонт жилого помещения, размер которой указан в извещении о проведении конкурса и в конкурсной документации, предоставлять коммунальные услуги, а также исполнять иные обязательства, указанные в проекте договора управления многоквартирным домом.

Таким образом участник конкурса, признанный победителем, не сможет отказаться от заключения договора с ГКУ «МФЦ района Некрасовка».

Действия Организатора торгов по утверждению и опубликованию Конкурсной документации с подобным проектом договора противоречат ч. 1 ст. 421 ГК РФ и ущемляют права участника конкурса, признанного победителем по итогам конкурса.

5. В проекте договора управления в опубликованной конкурсной документации указано следующее:

В Приложении №4 к Конкурсной документации

<p>6.2. Обеспечение температуры воздуха:2</p> <p>а) в жилых помещениях не ниже + 18С (в угловых комнатах +20С), а в районах с температурой наиболее холодной пятидневки (обеспеченностью 0,92) минус 31°С и ниже + 20 (+22)°С</p> <p>б) в других помещениях - в соответствии с ГОСТ Р 51617-2000</p> <p>Допустимое снижение нормативной температуры в ночное время суток (от 0 до 5 часов) - не более 3°С</p> <p>Допустимое превышение нормативной температуры - не более 4°С</p>	<p>отклонение температуры воздуха в жилом помещении не допускается</p>	<p>за каждый час отклонения температуры воздуха в жилом помещении от указанной в настоящем пункте (суммарно за расчетный период) размер ежемесячной платы снижается:</p> <p>а) на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета за каждый градус отклонения температуры;</p> <p>б) на 0,15% за каждый градус отклонения температуры при определении платы исходя из нормативов потребления</p>
---	--	--

Однако информация указанная в проекте договора противоречит Постановлению Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 (ред. от 27.03.2018) "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов" (вместе с "Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов")

В Приложение N 1 к Правилам предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов

<p>15. Обеспечение нормативной температуры воздуха ≤ 7: в жилых помещениях - не ниже +18 °С (в угловых комнатах - +20 °С), в районах с температурой наиболее холодной пятидневки (обеспеченностью 0,92) -31 °С и ниже - в жилых помещениях - не ниже +20 °С (в угловых комнатах - +22 °С); в других помещениях в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о техническом</p>	<p>допустимое превышение нормативной температуры - не более 4 °С;</p> <p>допустимое снижение нормативной температуры в ночное время суток (от 0.00 до 5.00 часов) - не более 3 °С;</p> <p>снижение температуры воздуха в жилом помещении в дневное время (от 5.00 до 0.00 часов) не допускается</p>	<p>за каждый час отклонения температуры воздуха в жилом помещении суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло указанное отклонение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с <u>приложением N 2 к Правилам</u>, за каждый градус отклонения температуры, с учетом положений <u>раздела IX Правил</u></p>	<p>за каждый час отклонения температуры воздуха в жилом помещении от указанной в настоящем пункте (суммарно за расчетный период) размер ежемесячной платы снижается:</p> <p>а) на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета за каждый градус отклонения температуры;</p> <p>б) на 0,15% за каждый градус отклонения температуры при определении платы исходя из нормативов потребления</p>
--	---	---	--

регулировании (ГОСТ Р 51617-2000)			
-----------------------------------	--	--	--

В Приложении №4 к Конкурсной документации

6.3. Давление во внутридомовой системе отопления: а) с чугунными радиаторами - не более 0,6 МПа (6 кгс/кв. см) б) с системами конвекторного и панельного отопления, калориферами, а также прочими отопительными приборами – не более 1,0 МПа (10 кгс/кв. см); в) с любыми отопительными приборами – не менее чем на 0,05 МПа (0,5 кгс/кв. см) выше статического давления, требуемого для постоянного заполнения системы отопления теплоносителем	отклонение давления более установленных значений не допускается	за каждый час (суммарно за расчетный период) периода отклонения установленного давления во внутридомовой системе отопления при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25%, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)
---	---	---

В Приложение N 1 к Правилам предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов

6. Давление во внутридомовой системе отопления: с чугунными радиаторами - не более 0,6 МПа (6 кгс/кв. см); с системами конвекторного и панельного отопления, калориферами, а также прочими отопительными приборами - не более 1 МПа (10 кгс/кв. см); с любыми отопительными приборами - не менее чем на 0,05 МПа (0,5 кгс/кв. см) превышающее статическое давление, требуемое для постоянного заполнения системы отопления теплоносителем	отклонение давления во внутридомовой системе отопления от установленных значений не допускается	за каждый час отклонения от установленного давления во внутридомовой системе отопления суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло указанное отклонение, при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу, определенный за расчетный период в соответствии с <u>приложением N 2</u> к Правилам, снижается на размер платы, исчисленный суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) в соответствии с <u>пунктом 101</u> Правил	за каждый час отклонения температуры воздуха в жилом помещении от указанной в настоящем пункте (суммарно за расчетный период) размер ежемесячной платы снижается: а) на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета за каждый градус отклонения температуры; б) на 0,15% за каждый градус отклонения температуры при определении платы исходя из нормативов потребления
--	---	--	---

В Приложении №4 к Конкурсной документации отсутствует пункт об обращении с твердыми коммунальными отходами.

В Приложение N 1 к Правилам предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов это пункт дан в следующей редакции

<p>17. Обеспечение своевременного вывоза твердых коммунальных отходов из мест накопления: в холодное время года (при среднесуточной температуре +5 °С и ниже) не реже одного раза в трое суток, в теплое время (при среднесуточной температуре выше +5 °С) не реже 1 раза в сутки (ежедневный вывоз)</p>	<p>допустимое отклонение сроков: не более 72 часов (суммарно) в течение 1 месяца; не более 48 часов единовременно - при среднесуточной температуре воздуха +5 °С и ниже; не более 24 часов единовременно - при среднесуточной температуре воздуха выше +5 °С</p>	<p>за каждые 24 часа отклонения суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло указанное отклонение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 3,3 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с <u>приложением N 2</u> к Правилам</p>	<p>за каждый час отклонения температуры воздуха в жилом помещении от указанной в настоящем пункте (суммарно за расчетный период) размер ежемесячной платы снижается: а) на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета за каждый градус отклонения температуры; б) на 0,15% за каждый градус отклонения температуры при определении платы исходя из нормативов потребления</p>
--	--	--	--

Таким образом проект договора опубликованный в конкурсной документации организатором конкурса нарушает действующее законодательство РФ, в частности Постановлению Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 (ред. от 27.03.2018) "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов" (вместе с "Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов"), что будет нарушать как права собственников помещений, так и управляющей организации, определенной по результатам конкурса.

6. В опубликованном в составе конкурсной документации проекте договора в п. 5.3. указано:

5.3. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за помещение и коммунальные услуги, в том числе и при выявлении фактов, указанных в п. 5.4 настоящего Договора, Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере одной трехсотой ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

В редакции части 14 ст.155 ЖК РФ

Лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги, обязаны уплатить кредитору пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки **начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение девяноста календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения девяноста календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в девяностодневный срок оплата не произведена. Начиная с девяноста первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере одной сто тридцатой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки. Увеличение установленных настоящей частью размеров пеней не допускается.** (часть 14 в ред. Федерального закона от 03.11.2015 N 307-ФЗ)

В опубликованном в составе конкурсной документации проекте договора в п. 5.4. указано:

5.4. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в жилом помещении Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за коммунальные услуги Управляющая организация вправе обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника реального ущерба.

Следует указать, что управляющая организация имеет право обращения в суд с иском о взыскании с Собственника реального ущерба в виде недоплат за коммунальные услуги только если в жилом помещении не установлены индивидуальные приборы учета потребления коммунальных услуг. В иных случаях это право у управляющей организации отсутствует.

Таким образом проект договора опубликованный в конкурсной документации организатором конкурса нарушает действующее законодательство РФ, в частности часть 14 ст.155 ЖК РФ, что будет нарушать как права собственников помещений, так и управляющей организации, определенной по результатам конкурса.

7. В редакции договора управления в Конкурсной документации п.п. 3.3.3 указано:

к) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 до 7.00 (ремонтные работы производить только в период с 8.00 до 20.00);

В редакции Закона г. Москвы «О соблюдении покоя граждан и тишины в городе Москве» от 12.07.2002 N 42 (ред. от 14.12.2016)

1. К действиям, нарушающим покой граждан и тишину в ночное время на защищаемых территориях и в защищаемых помещениях в городе Москве, относятся:

д) производство ремонтных, строительных, разгрузочно-погрузочных работ, повлекшее нарушение покоя граждан и тишины в ночное время;

1.1. Помимо случаев, указанных в части 1 настоящей статьи, не допускается совершение действий, нарушающих покой граждан и тишину, при проведении переустройства и (или) перепланировки жилого помещения в многоквартирном доме и (или) нежилого помещения, не являющегося общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме, иных ремонтных работ в данных помещениях с 19.00 часов до 09.00 часов и с 13 часов до 15 часов, а также в воскресенье и нерабочие праздничные дни (кроме случаев, когда указанные работы осуществляются в течение полутора лет со дня ввода многоквартирного дома в эксплуатацию).

Таким образом проект договора опубликованный в конкурсной документации организатором конкурса нарушает действующее законодательство РФ, в частности Закон г. Москвы «О соблюдении покоя граждан и тишины в городе Москве» от 12.07.2002 N 42, будут нарушаться как права собственников помещений, так и управляющей организации, определенной по результатам конкурса, что вызовет недовольство жителей.

На основании вышесказанного,

ПРОШУ:

1. Рассмотреть настоящую жалобу в порядке, установленным действующим законодательством.
2. Признать жалобу обоснованной.
3. Обязать организатора внести соответствующие изменения в конкурсную документацию.
4. Выдать Организатору конкурса соответствующее предписание об устранении допущенных нарушений.

ПРИЛОЖЕНИЯ (перечень прилагаемых к жалобе документов):

1. Копия Решения № 2 единственного участника Общества с ограниченной ответственностью «ВОСТОК-ЮНИОН» от 23 января 2018 года - 1 лист;
2. Копия Приказа от 23 января 2018 года – 1 лист;

Генеральный директор
ООО «ВОСТОК-ЮНИОН»



И.Н. Игнатьева