

5

# ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ВОСТОК-ЮНИОН»

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

Исх. № 003 от 10.01.2019 года

**Кому:** Управление Федеральной антимонопольной  
службы по г. Москве  
**Куда:** 107078, г. Москва, Мясницкий проезд, дом 4,  
стр. 1

**Организатор открытого конкурса:**  
Управа Обручевского района города Москвы  
**Место нахождения:** 119421, Москва, ул. Новаторов,  
д.4, корп.8  
**Почтовый адрес:** 119421, Москва, ул. Новаторов,  
д.4, корп.8  
Телефон / Факс: +7-495-936-23-82  
E-mail: UZAO-obruchev@mos.ru  
**Контактное лицо:** Люльченко А.Н.

**Заявитель:**  
**Общество с ограниченной  
ответственностью «ВОСТОК-ЮНИОН»**  
**Место нахождения:** 140000, Московская  
область, город Люберцы, проспект Победы,  
дом 9/20, помещение 19  
**Почтовый адрес:** 140000, Московская  
область, город Люберцы, проспект Победы,  
дом 9/20, помещение 19  
**Контактное лицо:** Яицкий Валерий  
Гусейнович  
Тел. +7 (926) 459-33-41  
Факс: +7 (495) 252-87-37  
E-mail: chponeg@gmail.com

## Жалоба

**на действия Управы Обручевского района города Москвы**

Управой Обручевского района города Москвы (далее – Организатор конкурса) на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о размещении заказов ([www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru)), 19.10.2018 года было опубликовано Извещение № 191018/3036710/01о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенному по адресу:  
**г. Москва, ул. Профсоюзная, д.68, корп. 1,2,3,4, стр.5**

Московское УФАС  
Рег. номер 965/19  
зарегистрирован 10.01.2019



## ДОВОДЫ ЖАЛОБЫ:

19 октября 2018 года Управой Обручевского района города Москвы был объявлен открытый конкурс по отбору управляющей компании для управления многоквартирными домами, извещение № 191018/3036710/01.

Изучив конкурсную документацию, ООО «Восток-Юнион» 29.11.2018 года подало запрос на разъяснения конкурсной документации, который был зарегистрирован в канцелярии Управы Обручевского района г. Москвы за № БО-07-6934,18 от 30.11.2018 года.

В запросе ООО «Восток-Юнион» просило дать разъяснения, в связи с наличием в документации несоответствия требованиям некоторых пунктов Постановления 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).

03.12.2018 года Организатор конкурса опубликовал изменения в Конкурсную документацию лишь по пункту 1 вышеуказанного запроса относительно полноты заполнения Актов о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса в части указания в нем **кадастровый номер (при его наличии) и площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.**

По остальным пунктам вышеуказанного запроса никакие пояснения даны не были и изменения в документации также не были внесены.

В связи с этим, в Конкурсной документации имеются пункты, противоречащие Постановлению 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), а именно:

**1.** Согласно подпункту 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, **включает в себя требования к объемам, качеству, периодичности каждой из таких работ и услуг**, сформирован 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 и дополнительных работ и услуг самостоятельно определяет расчетную стоимость каждой из обязательных работ и услуг.

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

Некоторые виды работ, указанных в перечне обязательных работ и услуг вышеуказанного конкурса, не содержат количественные характеристики, определяющие объем выполнения обязательных работ и (или) оказания услуг, а именно:

**1.** Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирных домов – **не указаны объемы (площадь) фундаментов, стен колонн, столбов, перекрытий, балок, ригелей.**

3. Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов – **не указана площадь стен.**

4. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов **не указана площадь перекрытий и покрытий.**

7. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов **не указана площадь крыши.**

13. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме - **не указано количество окон и дверей.**

II. Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме - **не указано количество оборудования и систем инженерно-технического обеспечения.**

14. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания мусоропроводов многоквартирных домов – **не указано количество мусоропроводов.**

15. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирных домов - **не указано количество систем вентиляции и дымоудаления**

17. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек в многоквартирных домах – **не указано количество индивидуальных тепловых пунктов.**

18. Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирных домах – **не указано количество систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения.**

19. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения – **не указано количество систем теплоснабжения.**

20. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме – **не указано количество электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования.**

21. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме - **не указано количество систем внутридомового газового оборудования.**

22. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов) в многоквартирном доме – **не указано количество лифтов.**

24. Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее - придомовая территория), в холодный период года - **не указано площадь земельного участка.**

25. Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года - **не указана площадь придомовой территории.**

27. Работы по обеспечению требований пожарной безопасности - осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты - **не указано количество пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты**

При отсутствии указания объемов (количественных характеристик объектов обслуживания) невозможно установить какие-либо требования к объемам работ и услуг без одновременного

раскрытия самих объемов, что фактически приводит к отсутствию указанной выше обязательной информации и, фактически, не позволяет определить предмет конкурса. Требования к объему должны содержать количественные характеристики, определенные в зависимости от специфики конкретного вида работ, в связи с чем, они должны быть выражены в каких-либо единицах измерения. Все указанные в перечне работы должны быть фактически нормированы, то есть не должны содержать абстрактного выражения, позволяющего участнику конкурса самостоятельно устанавливать параметры данных работ. Таким образом, при установлении перечня обязательных работ и услуг необходимо исходить из положений постановления Правительства РФ от 13 августа 2006 года № 491, учитывая особенности конкретного многоквартирного дома, то есть его характеристики и возможности улучшения условий проживания в нем.

**Перечень обязательных работ, составленный без указания объемов, нарушает требования подпункт 4 пункта 41 Правил, что подтверждает практика УФАС г. Москвы и арбитражная практика судов Московского региона.**

**Считаем, что Организатором конкурса, разместив в составе конкурсной документации перечень обязательных работ, составленный подобным образом, нарушил требования подпункт 4 пункта 41 Правил.**

2. Согласно подпункту 16 пункта 41 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 многоквартирным домом).

Согласно пункту 1 части 3 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации, в договоре управления многоквартирным домом должны быть указан состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление и адрес такого дома. В составе конкурсной документации размещен Проект договора управления многоквартирным домом с Приложение № 1 «Состав и состояние общего имущества в многоквартирном доме». Данное приложение размещено в незаполненном виде.

**Размещение Приложения к проекту договору управления многоквартирным домом «Состава и состояние общего имущества в многоквартирном доме» в незаполненном виде нарушает подпункт 16 пункта 41 Правил и пункт 1 части 3 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации, так как невозможно определить предмет торгов и, соответственно, предмет договора управления.**

3. В опубликованной на сайте торгов [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) конкурсной документации, расчет обеспечения заявок, размер платы за содержание и текущий ремонт рассчитаны исходя из старой недействующей с 4 декабря 2018г редакции Постановления Правительства г. Москвы от 13.12.2016 года № 848-ПП.

Так размер платы за содержание и текущий ремонт указан в конкурсной документации исходя из формулы  $27,06 * \text{коэффициент для зданий выше } 75\text{м} \cdot 1,571 + 5,96$  руб. за обслуживание земельного участка. = 49,32 руб./кв.м. в месяц.

Размер платы за год соответственно составляет 36 835 526,93 руб./год

Размер обеспечения заявки для участия в конкурсе рассчитан как 110 506 580,79 руб./ 3 года \* 5% = 7 429 5857,74 руб.

04 декабря 2018 года было утверждено Постановление Правительства Москвы от 4 декабря 2018 г. N 1497-ПП "О внесении изменений в постановление Правительства Москвы от 13 декабря 2016 г. N 848-ПП"

С января 2019 года цены за содержание жилого помещения (в рублях за 1 кв. м общей площади жилого помещения в месяц с учетом НДС) установлены как 29,04 руб/кв.м. месяц.

Таким образом, размер платы за содержание и текущий ремонт должен быть рассчитан в конкурсной документации исходя из формулы  $29,04 * \text{коэффициент для зданий выше } 75\text{м } 1,571 + 6,38 \text{ руб. за обслуживание земельного участка.} = 52,00 \text{ руб./кв.м. в месяц.}$

В соответствии с П. 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 или нежилого помещения. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается одинаковым для собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме;

Размер платы за капитальный ремонт также меняется с 2019г. и составляет 18,19 руб/кв.м.

Таким образом, размер обеспечения заявки для участия в конкурсе должен быть рассчитан как  $62239,60 * (52,00 + 19,19) * 12 * 0,05 = 2\ 621\ 223,02 \text{ рублей.}$

Исходя из вышеизложенного считаю, что в конкурсной документации неверно исчислен размер платы за содержание и текущий ремонт, размер обеспечения заявок **завышено почти в три раза** и как следствие размер обеспечения исполнения договора. Данное обстоятельство является не конкурентным с точки зрения участия и является заградительным барьером для большинства компаний.

**Считаем, что Организатором конкурса, нарушил требования подпункт 14 Правил.**

**На основании вышеизложенного ПРОШУ:**

1. Рассмотреть настоящую жалобу в порядке, установленном действующим законодательством.
2. Признать жалобу обоснованной.
3. Обязать Организатора торгов внести изменения в конкурсную документацию с учетом доводов, изложенных в настоящей жалобе.
4. Выдать организатору торгов соответствующее предписание.

**Приложение (прилагаемые документы):**

- Заверенная Копия Решения № 6 единственного участника Общества с ограниченной ответственностью «Восток-Юнион», заверенная копия – 1 (один) лист;
- Заверенная Копия Протокола № 8 Внеочередного общего собрания участников Общества с ограниченной ответственностью «Маяк», заверенная копия - 4 (четыре) листа;
- Заверенная Копия Приказа от 26 декабря 2016 года, заверенная копия - 1 (один) лист;
- Заверенная Копия Приказа от 16 января 2017 года, заверенная копия – 1 (один) лист;

**Генеральный директор ООО «Маяк» -  
управляющей организации ООО «Восток-Юнион»**



**И.А. Фарбер**