

07.06.2019 № б/н
от _____
кас. _____

Управление Федеральной
антимонопольной службы по г. Москве

107078, г. Москва, Мясницкий проезд, дом
4, стр. 1

**Жалоба на незаконные действия организатора торгов при организации торгов в
форме открытого конкурса на право заключения договора управления
многоквартирным домом по адресу: г. Москва, Головинское шоссе, дом 10Б**

1. Организатор торгов

Наименование Управа Войковского района города Москвы
Место нахождения 125171, г. Москва, 1-й Новоподмосковный пер. д.2/1
Почтовый адрес 125171, г. Москва, 1-й Новоподмосковный пер. д.2/1
Номер контактного телефона +7 (499) 156-20-02
Адрес электронной почты voik@mail.ru
Контактное лицо Демяшевич Евгений Викторович

1. 1. Специализированная организация

Наименование Общество с ограниченной ответственностью «АУДИНОР»
Место нахождения 115280, г. Москва, ул. Автозаводская, д. 23, корпус 7, пом. 347.
Почтовый адрес 115280, г. Москва, ул. Автозаводская, д. 23, корпус 7, пом. 347.
Номер контактного телефона +7(929)5706945
Адрес электронной почты ooo.audinor@mail.ru
Контактное лицо Новиков Павел Викторович

2. Заявитель

Наименование Общество с ограниченной ответственностью «УК Медиан»
Место нахождения 125130, ГОРОД МОСКВА, УЛИЦА НАРВСКАЯ, ДОМ 1А,
ПОМ/КОМ II/3/1
Почтовый адрес 125130, ГОРОД МОСКВА, УЛИЦА НАРВСКАЯ, ДОМ 1А,
ПОМ/КОМ II/3/1
Адрес электронной почты Zakharova_A@domc24.ru
Контактный телефон +7 (495) 792 37 18 (доб. 1353)

Московское УФАС
Рег. номер 31783/19
зарегистрирован 10.06.2019



Факс +7 (495) 792 37 18
Контактное лицо Захарова Анна Владимировна

3. Обжалуемые торги

Наименование	Открытый конкурс на право заключения договоров управления многоквартирным домом по адресу: г. Москва, Головинское шоссе, дом 10Б
Номер извещения	150519/33307530/01
Дата и время опубликования извещения о проведении торгов	15.05.2019
Адрес сайта, на котором размещена информация о торгах	http://torgi.gov.ru/
Дата проведения торгов	21.06.2019

4. Обжалуемые действия организатора торгов

Действия, которые приводят к ограничению конкуренции при проведении торгов, выразившиеся в утверждении и опубликовании конкурсной документации, не соответствующей требованиям Постановления Правительства РФ от 06.02.2006 № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» (ч.1. ст. 17 Федеральный закон от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»).

5. Доводы к жалобе

15 мая 2019 года на информационном ресурсе <http://torgi.gov.ru/> размещено Извещение о проведении открытого конкурса на право заключения договора управления многоквартирным домом по адресу: г. Москва, Головинское шоссе, дом 10Б (далее «открытый конкурс»).

Организатором открытого конкурса была утверждена конкурсная документация, которая не соответствует следующим положениям Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» (далее «Правила»):

(1)

В соответствии с пп. 4 п. 41 Правил конкурсная документация включает в себя:

перечень 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 работ и услуг самостоятельно определяет расчетную стоимость каждой из работ и услуг;

В состав конкурсной документации входит «Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса». **При формировании данного приложения организатором конкурса был нарушен пп. 4 п. 41 Правил, а именно:**

1. В перечне не указаны объемы обязательных работ и услуг, т.е. не указаны единицы измерения, отсутствуют количественные характеристики объектов, подлежащих обслуживанию (например, количество окон, количество лестниц, количество лифтового оборудования и т.д.);
2. В перечне обязательных работ и услуг отсутствуют требования к качеству данных работ и услуг: не указаны нормативные документы, которым должен соответствовать результат работ / услуг (например, технические регламенты, ГОСТы, СанПиНы, СНиПы и т.д.);
3. В перечне не указаны обязательные работы и услуги, направленные на содержание подземной и открытой автостоянки, которые входят в состав многоквартирного дома (согласно Разрешению на ввод объекта в эксплуатацию от «22» февраля 2019 г. № 77-124000-008854-2019 в состав объектов непроизводственного назначения в частности входят места хранения автомобиля подземной автостоянки м/мест - 316, места хранения автомобилей надземной автостоянки м/мест 36).

(2)

В соответствии п. 42 Правил Размер обеспечения исполнения обязательств устанавливается организатором конкурса и не может быть менее одной второй и более трех четвертей цены договора управления многоквартирным домом, подлежащей уплате собственниками помещений в многоквартирном доме и лицами, принявшими помещения, в течение месяца. Размер обеспечения исполнения обязательств рассчитывается по формуле:

$$O_{ou} = K \times (P_{oi} + P_{ku}),$$

где:

O_{ou} - размер обеспечения исполнения обязательств;

K - коэффициент, установленный организатором конкурса в пределах от 0,5 до 0,75;

P_{oi} - **размер ежемесячной платы за содержание и ремонт общего имущества, указанный в извещении о проведении конкурса, умноженный на общую площадь жилых и нежилых помещений (за исключением помещений общего пользования) в многоквартирном доме;**

P_{ku} - размер ежемесячной платы за коммунальные услуги, рассчитанный исходя из среднемесячных объемов потребления ресурсов (холодная и горячая вода, сетевой газ, электрическая и тепловая энергия) за предыдущий календарный год, а в случае отсутствия таких сведений - исходя из нормативов потребления соответствующих коммунальных услуг, утвержденных в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации, площади жилых помещений и тарифов на товары и услуги организаций коммунального комплекса, утвержденных в соответствии с законодательством Российской Федерации.

В соответствии с п. 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.

При расчете цены договора (годовой платы) была допущена ошибка при определении площади жилых и нежилых помещений:

В акте о состоянии общего имущества собственников помещений в МКД, являющегося объектом конкурса указана площадь жилых помещений – 66 631,3 кв.м.; площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества – 13 230,30 кв.м.; площадь помещений общего пользования – 28 605,40 кв.м.

Однако, согласно п. 2.2 Разрешению на ввод объекта в эксплуатацию от «22» февраля 2019 г. № 77-124000-008854-2019 общая площадь нежилых помещений, в том числе площадь общего имущества, составляет – 27160,40 кв.м., т.е. площадь помещений общего пользования явно меньше, чем установлено конкурсной документацией (28 605,40 кв.м.).

Согласно выпискам из единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) на здание по адресу: г. Москва, Головинское шоссе, дом 10Б (кадастровый номер 77:09:0001022:4436) общая площадь нежилых помещений, за исключением мест общего пользования, составляет **16 451,9 кв.м.**, т.е. указанная площадь больше, чем установлено конкурсной документацией.

Таким образом организатором торгов при определении цены договора (годовой платы) учитывалась некорректные площади помещений в многоквартирном доме.

Исходя из изложенного в конкурсной документации, в нарушение п. 42, п. 14 Правил, указаны некорректные суммы размера обеспечения заявки на участие в конкурсе и размера обеспечения исполнения обязательств, ввиду того, что расчет осуществлялся исходя из некорректных данных о площадях помещений.

Расчет цены договора (годовой платы) с учетом корректной площади нежилых помещений составляет:

$$29,69 \times (66\,631,3 + 16\,451,9) \times 12 = 29\,600\,882,5 \text{ рублей.}$$

(3)

Согласно п. 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.

Вместе с тем, указанный пункт не содержит положения о том, что 5 процентов рассчитываются исходя **из размера годовой платы** за содержание и ремонт жилого помещения. Соответственно расчетный период для определения размера обеспечения заявки на участие в конкурсе составляет 1 месяц, а не 1 год.

В соответствии с требованиями п. 14 Правил, размер обеспечения заявки на участие в конкурсе составляет:

$$29,04 \times (66\,631,3 + 16\,451,9) \times 5\% = 120\,636,80 \text{ рублей}$$

Однако, размер обеспечения заявки на участие в конкурсе, рассчитанный организатором конкурса, составляет: 1 422 654,54 рублей, что превышает размер обеспечения, рассчитанный в соответствии с п. 14 Правил, **в 11,7 раз.**

Согласно п. 4 Правил конкурс проводится на основе принципа создания равных условий участия в конкурсе для юридических лиц независимо от организационно-правовой формы и индивидуальных предпринимателей.

Таким образом организатором торгов при формировании конкурсной документации, в нарушение п. 4, п. 15 Правил, установлен необоснованно и незаконно завышенный размер обеспечения заявки на участие в конкурсе.

На основании вышеизложенного, руководствуясь ст. 18.1. Закона о защите конкуренции, ООО «УК Медиан» просит УФАС по г. Москве:

1. Признать жалобу обоснованной;
2. Выдать предписание организатору торгов (уполномоченному органу) о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации открытого конкурса на право заключения договора управления многоквартирным домом по адресу: г. Москва, Головинское шоссе, дом 10Б, путем внесения изменений в конкурсную документацию;
3. По окончании проверки направить в адрес заявителя соответствующее решение.

Приложения в копиях:

1. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от «22» февраля 2019 г. № 77-124000-008854-2019;
2. Реестр нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества, в здании по адресу: г. Москва, Головинское шоссе, дом 10Б;
3. Решение единственного участника ООО «УК Медиан» от 20.12.2018 г. о назначении на должность генерального директора Захарову Анну Владимировну на 1 листе.
4. Расписка о получении заявки на участие в конкурсе на 1 листе.

Генеральный директор



А.В. Захарова