

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СК-СЕРВИС»
(ООО «СК-СЕРВИС»)**

119048, г. Москва, ул. Усачёва, д. 2, стр. 3, этаж 1, помещение ХХІХ, ком. 19 (часть)
ИНН 7704481617, ОГРН 1197746172711, КПП 770401001

В УФАС России по г. Москве
107078, г. Москва, Мясницкий проезд, дом 4,
стр. 1

ОРГАНИЗАТОР ТОРГОВ:

Управа района Раменки г. Москвы
Место нахождения: 119607, Москва, Мичуринский пр-т, д.31, корп. 5
Почтовый адрес: 119607, Москва, Мичуринский пр-т, д.31, корп. 5
Номер контактного телефона организатора торгов:
Факс:
E-mail:
Контактное лицо:

ЗАЯВИТЕЛЬ:

Общество с ограниченной ответственностью «СК-Сервис»

ООО «СК Сервис»

Местонахождение: 119048, г. Москва, ул. Усачёва, д. 2, стр. 3, этаж 1, помещение ХХІХ,
ком. 19 (часть).
Почтовый адрес: 119048, г. Москва, ул. Усачёва, д. 2, стр. 3, этаж 1, помещение ХХІХ,
ком. 19 (часть)
Телефон:
Факс: отсутствует
E-mail:
Контактное лицо:
Мобильный телефон:

Московское УФАС
Рег. номер 86192/20
зарегистрирован 16.11.2020



16'

ЖАЛОБА

**на действия Управы района Раменки
г. Москвы при проведении открытого
конкурса по отбору управляющей организации**

ОБЖАЛУЕМЫЕ ТОРГИ: Управой района Раменки г. Москвы на Интернет сайте <https://torgi.gov.ru> размещено извещение № 021020/2983016/01 от 02.10.2020 г. о проведении открытого конкурса на право заключения договора управления многоквартирным жилым домом по адресу: г. Москва, ул. Мосфильмовская, д. 1 А. (далее Конкурс)

Проведение открытого конкурса регламентируется Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 N 75 "О порядке проведения органом местного самоуправления

открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом" (далее Правила).

ФАКТИЧЕСКИЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА И ОПИСАНИЕ НАРУШЕНИЯ

Фактические обстоятельства:

ООО «СК-Сервис» подало заявку для участие в Конкурсе. Согласно протоколу вскрытия конвертов с заявками на участие в Конкурсе заявка ООО «СК Сервис» подана под № 4.

Согласно протоколу № 2 от 05.11.2020 г. рассмотрения заявок на участие в открытом конкурсе по извещению №021020/2983016/01. Для участия в конкурсе поданы заявки от:

ООО «УК» Штат 18», ООО «УК ТЭВИС», ООО «СК-Сервис», ООО «ВДОМЕ» и ООО «Сервис-Проф». К участию в Конкурсе допущено только ООО «УК» Штат 18». Остальные участники не допущены со ссылкой на п. 4 части 3.3 конкурсной документации.

05.11.2020 г. обществом получено уведомление (выписка из протокола) о признании заявки ООО «СК-Сервис» не соответствующей и решение о не допуске общества к участию в Конкурсе.

Согласно уведомлению заявка общества не соответствует требованиям конкурсной документации, а именно:

I - В заявке ООО «СК-Сервис» в разделе 2 отсутствует предложение претендента по условиям договора управления многоквартирным домом (описание предлагаемого претендентом в качестве условия договора управления многоквартирным домом способа внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги).

II - Отсутствует декларация/справка или иное подтверждение о соответствии обязательным требованиям (п. 12 Информационной карты).

Общество считает, что действия управы района Раменки по недопуску ООО «СК-Сервис» к участию в открытом конкурсе противоречат Постановлению Правительства РФ от 06.02.2006 N 75 "О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом"

Правовые основания отсутствия нарушения в заявке ООО «СК-Сервис»:

I - Заявка ООО «СК-Сервис» соответствует требованиям Правил и конкурсной документации по следующим основаниям:

В разделе 2 заявки общества содержится указание на способ внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги, а именно указано: **«Ежемесячно, на расчётный счёт»**, кроме того в указанном разделе содержатся банковские реквизиты общества для внесения указанной платы.

Согласно пп. 6 п. 41 Правил конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, включает в себя **СРОК** внесения собственниками помещений в многоквартирном доме и лицами, принявшими помещения, платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги. При этом не допускается установление организатором конкурса способа внесения управляющей организации собственниками помещений в многоквартирном доме и лицами, принявшими

помещения, платы за содержание и ремонт жилого помещения и платы за коммунальные услуги.

В соответствии с п. 22 Информационной карты конкурсной документации определено, что плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится до 10 числа месяца, следующего за расчётным. Изменение указанного срока претендентом или участником конкурса запрещено Правилами и конкурсной документацией.

ООО «СК-Сервис» в составе заявки установило, что плата вносится ежемесячно, на расчётный счёт.

Основываясь на положениях конкурсной документации, пп. 6 п. 41 Правил претендент в составе заявки вправе определить только способ внесения денежных средств к которым относиться оплата:

- безналичным способом;
- наличными в кассу общества;
- с использованием иных цифровых способов оплаты.

ООО «СК-Сервис» в составе своей заявки определило способ внесения платы по договору управления многоквартирным домом – путём указания в заявке на безналичный способ внесения денежных средств на расчётный счёт общества. Следовательно, ООО «СК-Сервис» полностью выполнило требования Правил и конкурсной документации в части указания в составе заявки способа внесения платы за жилое помещений и коммунальные услуги, при это требование об установлении претендентом срока внесения платы напрямую запрещено Правилами, а дублирование в составе заявки фразы «до 10 числа месяца следующего за расчётным» не несёт правовых последствий и не имеет здравого смысла.

II - Требование комиссии декларации/справки или иной информации подтверждения о соответствии обязательным требованиям (п. 12 Информационной карты) неправомерно.

Основанием для отказа в допуске ООО «СК-Сервис» к участию в открытом конкурсе послужило отсутствие в составе заявки общества декларации/справки или иное подтверждение информации о соответствии обязательным требованиям (п. 12 Информационной карты). Указанное основание отклонения заявки неправомерно по следующим основаниям:

Согласно п. 12 Информационной карты конкурсной документации к претендентам предъявляются следующие требования:

Требования к претендентам, представившим заявку на участие в конкурсе:

1) соответствие претендентов установленным федеральными законами требованиям к лицам, осуществляющим выполнение работ, оказание услуг, предусмотренных договором управления многоквартирным домом;

2) в отношении претендента не проводится процедура банкротства либо в отношении претендента - юридического лица не проводится процедура ликвидации;

3) деятельность претендента не приостановлена в порядке, предусмотренном Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях;

4) отсутствие у претендента задолженности по налогам, сборам и иным обязательным платежам в бюджеты любого уровня или государственные внебюджетные фонды за последний завершённый отчётный период в размере свыше 25 процентов балансовой стоимости активов претендента по данным бухгалтерской отчётности за

последний завершённый отчётный период. Претендент считается соответствующим установленному требованию, если он обжаловал наличие указанной задолженности в соответствии с законодательством Российской Федерации и решение по такой жалобе не вступило в силу;

5) отсутствие у претендента кредиторской задолженности за последний завершённый отчётный период в размере свыше 70 процентов балансовой стоимости активов претендента по данным бухгалтерской отчётности за последний завершённый отчётный период. При этом под кредиторской задолженностью в целях применения настоящего подпункта понимается совокупность обязательств претендента (краткосрочных и долгосрочных), предполагающих существующие в текущее время (неисполненные) его обязательства в пользу другого лица (кредитора), включая обязательства по кредитам и займам, которые приводят к уменьшению балансовой стоимости активов претендента;

б) внесение претендентом на счёт, указанный в конкурсной документации, средств в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе. При этом претендент считается соответствующим данному требованию, если непосредственно перед началом процедуры вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе средства поступили на счёт, указанный в конкурсной документации;

7) отсутствие у претендента задолженности перед ресурсоснабжающей организацией за 2 и более расчётных периода, подтверждённое актами сверки либо решением суда, вступившим в законную силу;

8) отсутствие у претендента задолженности по уплате административных штрафов за совершение правонарушений в сфере предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами.

Аналогичные требования содержатся в п. 15 Правил. При этом согласно п. 17 Правил проверка соответствия претендентов требованиям, указанным в подпунктах 2 - 8 пункта 15 настоящих Правил, осуществляется конкурсной комиссией. При этом конкурсная комиссия не вправе возлагать на претендента обязанность подтверждать соответствие данным требованиям.

В рамках исполнения пп. 1 п. 12 информационной карты конкурсной документации и пп. 1 п. 15 Правил ООО «СК-Сервис» приложило к заявке документы, подтверждающие соответствие общества установленным федеральными законами требованиям к лицам, осуществляющим выполнение работ, оказание услуг, предусмотренных договором управления многоквартирным домом. Среди прочего ООО «СК-Сервис» к заявке приложило:

- Выписка из Единого государственного реестра юридических лиц.
- Нотариально заверенная копия лицензии на право осуществления предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами на территории г. Москвы.
- Прочие документы, предусмотренные Правилами и конкурсной документацией.

Предоставление иных документов, подтверждающих соответствие ООО «СК-Сервис» пп. 2-8 информационной карты и пп. 2-8 п. 15 Правил не предусмотрено конкурсной документацией и Правилами. Более того, п. 17 Правил устанавливает прямой запрет организатору торгов на требование от претендентов предоставления каких-либо

справок подтверждающих соответствие претендента п. 2-8 конкурсной документации и п. 2-8 Правил *«При этом конкурсная комиссия не вправе возлагать на претендента обязанность подтверждать соответствие данным требованиям».*

Исходя из вышеизложенного требование конкурсной комиссии от претендента предоставления декларации/справки или иного подтверждения о соответствии об обязательных требований (п. 12 Информационной карты) неправомерно и возлагает на претендентов, дополнительные обязанности, не предусмотренные законом и фактически делегирует обязанность, возложенную законом на организатора конкурса по проверке претендента на самого претендента, что недопустимо.

Принимая во внимание, что ООО «СК-Сервис» в соответствии с требованием Правил и конкурсной документации указало способ внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги, кроме того, к заявке общества приложены все необходимые документы, указанные в конкурсной документации и законе, заявка ООО «СК-Сервис» соответствует требованиям, предъявляемым к документам претендента для участия в открытом Конкурсе.

Согласно п. 18 Правил «Основаниями для отказа допуска к участию в конкурсе являются:

- 1) непредставление определенных пунктом 53 настоящих Правил документов либо наличие в таких документах недостоверных сведений;
- 2) несоответствие претендента требованиям, установленным пунктом 15 настоящих Правил;
- 3) несоответствие заявки на участие в конкурсе требованиям, установленным пунктами 52 - 53 настоящих Правил.

В силу п. 54 Правил «Требовать от претендента представления документов, не предусмотренных пунктом 53 настоящих Правил, не допускается».

В соответствии с п. 20 Правил «Отказ в допуске к участию в конкурсе по основаниям, не предусмотренным пунктом 18 настоящих Правил, не допускается. Решение конкурсной комиссии об отказе в допуске к участию в конкурсе претендента либо об отстранении участника конкурса от участия в конкурсе может быть обжаловано таким лицом в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

Исходя из вышеизложенного организатор торгов неправомерно отклонил ООО «СК-Сервис» от участия в конкурсе.

Иные нарушения допущенные организатором торгов при проведении торгов:

К участию в открытом конкурсе неправомерно допущен участник ООО «УК «Штат 18».

Согласно пп. 5 п. 15 Правил при проведении конкурса устанавливаются следующие требования к претендентам, в частности отсутствие у претендента кредиторской задолженности за последний завершённый отчетный период в размере свыше 70 процентов балансовой стоимости активов претендента по данным бухгалтерской отчетности за последний завершённый отчетный период. При этом под кредиторской

задолженностью в целях применения настоящего подпункта понимается совокупность обязательств претендента (краткосрочных и долгосрочных), предполагающих существующие в текущее время (неисполненные) ее обязательства в пользу другого лица (кредитора), включая обязательства по кредитам и займам, которые приводят к уменьшению балансовой стоимости активов претендента.

Согласно бухгалтерскому балансу ООО «УК «Штат 18» процентное соотношение кредиторской задолженности претендента за последний завершённый период к балансовой стоимости его активов составляет 71,18%. Таким образом, размер кредиторской задолженности за последний завершённый отчетный период превышает 70 процентов балансовой стоимости активов претендента по данным бухгалтерской отчетности за последний завершённый отчетный период.

В силу пп. 2 п. 18 Правил основаниями для отказа допуска к участию в конкурсе являются несоответствие претендента требованиям, установленным пунктом 15 настоящих Правил.

Принимая во внимание, что ООО «УК «Штат 18» не соответствует требованиям, предъявляемым к участникам конкурса в части размера кредиторской задолженности организатор торгов управа района Раменки неправомерно допустило названного претендента к участию в Конкурсе.

Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения значительно превышает установленный правительством Москвы размер платы в целях проведения открытого конкурса.

Согласно 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;

В силу пп. 5 п. 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 работ и услуг.

Согласно извещению размер платы за содержание и ремонт жилого помещения установленный организатором торгов составляет 130 (сто тридцать) рублей 47 копеек.

Согласно Приложению 5 к Постановлению Правительства Москвы от 13.12.2016 N 848-ПП "Об утверждении цен, ставок и тарифов на жилищно-коммунальные услуги для населения" цены за содержание жилого помещения (в рублях за 1 кв. м общей площади жилого помещения в месяц с учетом НДС) для домов со всеми удобствами, с лифтом и мусоропроводом составляет 30 (тридцать рублей) 49 копеек. В соответствии с п. 12 Приложения 5 к Постановлению Правительства Москвы от 13.12.2016 N 848-ПП цены за

содержание жилых помещений применяются при формировании условий конкурсов по отбору управляющей организации, проводимых органами исполнительной власти города Москвы, в случаях, предусмотренных Жилищным кодексом Российской Федерации.

В составе конкурсной документации расчёт-обоснование размера ставки в 130 (сто тридцать) рублей 47 копеек отсутствует, следовательно, при проведении Конкурса должны применяться ставки, утверждённые Постановлением Правительства Москвы от 13.12.2016 N 848-ПП в размере 30 (тридцать рублей) 49 копеек.

В силу ч. 1 ст. 166 ГК РФ сделка недействительна по основаниям, установленным законом, в силу признания ее таковой судом (оспоримая сделка) либо независимо от такого признания (ничтожная сделка). При этом сделка, нарушающая требования закона или иного правового акта и при этом посягающая на публичные интересы либо права и охраняемые законом интересы третьих лиц, ничтожна, если из закона не следует, что такая сделка оспорима или должны применяться другие последствия нарушения, не связанные с недействительностью сделки.

В силу ч. 1 ст. 158 ГК РФ сделки совершаются устно или в письменной форме (простой или нотариальной). Согласно ч. 1 ст. 160 ГК РФ сделка в письменной форме должна быть совершена путем составления документа, выражающего ее содержание и подписанного лицом или лицами, совершающими сделку, либо должным образом уполномоченными ими лицами. В силу положений ч. 1 ст. 10 ЖК РФ жилищные права и обязанности возникают из оснований, предусмотренных настоящим Кодексом, другими федеральными законами и иными правовыми актами, а также из действий участников жилищных отношений, которые хотя и не предусмотрены такими актами, но в силу общих начал и смысла жилищного законодательства порождают жилищные права и обязанности. В соответствии с этим жилищные права и обязанности возникают из договоров и иных сделок, предусмотренных федеральным законом, а также из договоров и иных сделок, хотя и не предусмотренных федеральным законом, но не противоречащих ему. В силу ч. 1 ст. 447 ГК РФ договор, если иное не вытекает из его существа, может быть заключен путем проведения торгов. Договор заключается с лицом, выигравшим торги. Согласно ч. 1 ст. 432 ГК РФ договор считается заключенным, если между сторонами, в требуемой в подлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора.

Таким образом, договор управления заключаемый по результатам открытого конкурса между управляющей организацией и собственниками помещений Многоквартирного дома является сделкой, заключаемой в письменной форме, на условиях определенными в рамках проведения торгов третьим лицом не являющегося стороной сделки. К существенным условиям такой сделки относится размер платы за содержание и ремонт жилого помещения. Указанный размер противоречит закону, а именно нормативно-правовому акту Правительства Москвы и не может превышать 30 (тридцать рублей) 49 копеек за 1 кв.м. Вместе с тем установленный в извещении Конкурса размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в сумме 130 (сто тридцать) рублей 47 копеек противоречит закону, что приводит к ничтожности договора управления заключаемого по результатам конкурса.

Кроме того, в конкурсной документации содержится ряд существенных нарушений, а именно:

I - В п. 5.2. информационной карты конкурсной документации указан минимальный размер обеспечения. Правилами не предусмотрен минимальный размер. При этом точный размер обеспечения не указан. Данные обстоятельства не дают возможности победителю конкурса выполнить меры по обеспечению исполнения обязательств по договору к которым относится:

- страхование ответственности управляющей организации,
- безотзывная банковская гарантия,
- залог депозита.

II - В п. 19 информационной карты не установлен срок внесения обеспечения исполнения обязательств. При этом согласно 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.

III - в конкурсной документации согласно п. 1.3.6. 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 конкретная сумма обеспечения не указана что не позволяет подготовить документ для подачи заявки а именно п. 2.7. Обеспечение заявок на участие в конкурсе. Организатором конкурса в п. 1.3.6. конкурсной документации установлено требование о внесении денежных средств в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе, определен порядок его предоставления указаны реквизиты для оплаты. Каждый претендент, подающий заявку на участие в конкурсе, обязан внести средства на указанный в информационной карте счет. Однако в п. 18 информационной карты размер обеспечения заявки на участие в конкурсе не установлен. При этом соответствующее платежное поручение (квитанция об оплате) с отметкой банка об оплате должно быть подано претендентом в составе документов, входящих в заявку на участие в конкурсе, что невозможно сделать т.к. необходимая сумма не указана в конкурсной документации.

IV - в п. 11 Информационной карты конкурсной документации установлен перечень обязательных и дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса. Вместе с тем требование о включении указанного перечня в состав конкурсной документации исключено Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 N 290. Следовательно, включение данного требования в состав конкурсной документации не правомерно.

Согласно ч. 1 ст. 18.1. Федеральный закон от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции" в соответствии с правилами настоящей статьи антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов или в случае, если торги, проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации, признаны несостоявшимися, а также при организации и проведении закупок в соответствии с Федеральным законом от 18 июля 2011 года N 223-ФЗ "О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц", за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

На основании вышесказанного ООО «СК-Сервис» проси УФАС России по г. Москве:

1. Рассмотреть жалобу в порядке, установленном действующим законодательством
2. Признать жалобу обоснованной и выдать организатору торгов управе района Раменки г. Москвы обязательное к исполнению предписание.

Приложение:

1. Бухгалтерский баланс ООО «УК Штат 2018» за 2019 год.
2. Доверенность на представителя

Представитель по доверенности

