

**Общество с ограниченной ответственностью
«Эксплуатационно-управляющая компания «Уютный город»
(ООО «ЭУК «Уютный город»)**

Юридический адрес: 141202, Московская обл., г.о. Пушкинский, г. Пушкино, ул. Просвещения, д. 13, к. 2, помещ. 0102
ОГРН 1205000111876 ИНН/КПП 5038156373 / 503801001

исх. Б/И от «16» 06 2021г.

**Управление Федеральной антимонопольной
службы по Московской области:**

123423, г. Москва, Карамышевская наб., д. 44

Организатор открытого конкурса:

Наименование:

Администрация Одинцовского городского округа
Московской области

Место нахождения:

143009, Московская область, Одинцовский
городской округ, г. Одинцово, ул. Маршала
Жукова, д. 28

Почтовый адрес:

143009, Московская область, Одинцовский р-н, г.
Одинцово, ул. Маршала Жукова, д. 28

Номер телефона: +7 495 593-00-64,

факс отсутствует

Адрес электронной почты: _____

Контактное лицо: не указано в конкурсной
документации

Специализированная организация не
привлекалась

Заявитель:

Общество с ограниченной ответственностью
«Эксплуатационно-управляющая компания
«Уютный город»

ИНН 5038156373 КПП 503801001

Место нахождения: 141202, Московская обл.,
г.о. Пушкинский, г. Пушкино, ул. Просвещения,
д. 13, к. 2, помещ. 0102

Почтовый адрес: 141202, Московская обл., г.о.
Пушкинский, г. Пушкино, ул. Просвещения, д.
13, к. 2, помещ. 0102

Номер телефона: 8-926-256-28-89

Факс отсутствует

Контактное лицо:

Адрес электронной почты: fmd1880@yandex.ru

**Жалоба на незаконные действия
Администрации Одинцовского городского округа Московской области
при проведении открытого конкурса по выбору управляющей организации
(извещение о проведении торгов № 110521/0924025/01)**

Адрес официального сайта, на котором размещена информация о
размещении заказа: <http://torgi.gov.ru/>

Московское областное УФАС
Рег. номер 23882/21
зарегистрирован 16.06.2021



Номер извещения: 110521/0924025/01

Количество лотов: 4

Дата создания извещения: 11.05.2021

Дата внесения изменений в извещение: 10.06.2021г.

Предмет конкурса: Право заключения договора управления многоквартирным(и) домом(домами), расположенным(и) по адресу:

Лот № 1: Московская область, г. Одинцово, ул. Маршала Бирюзова, д. 13;

Лот № 2: Московская область, Одинцовский городской округ, г. Звенигород, кв-л Маяковского, д. 19А;

Лот № 3: Московская область, Одинцовский городской округ, г. Голицыно, Петровское ш, д. 48; Московская область, Одинцовский городской округ, г. Голицыно, Петровское ш, д. 48 корп. 1;

Лот № 4: Московская область, Одинцовский городской округ, д. Калчуга, д. 39.

Обжалуемые действия организатора открытого конкурса:

- 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».

Организатором открытого конкурса допущены следующие нарушения:

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 №75).

Согласно п. 4 Правил №75 конкурс проводится на основе следующих принципов: создание равных условий участия в конкурсе для юридических лиц независимо от организационно-правовой формы и индивидуальных предпринимателей; добросовестная конкуренция; доступность информации о проведении конкурса и обеспечение открытости его проведения и др.

1. Согласно подп. 3 п. 38 Правил №75 в извещении о проведении конкурса указывается следующее: 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.

В соответствии с п. 41 Правила №75 конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, включает в себя акт по форме согласно приложению N 1.

Так в акте согласно приложению N 1 в обязательном порядке должны быть указаны: п. 15. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества, подп. в) п. 19 площадь нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме).

При этом согласно п. 2 Правил №75 "размер платы за содержание и ремонт жилого помещения" устанавливается из расчета 1 кв. метра общей площади жилого или нежилого помещения.

Таким образом, важно верно определить площадь не только жилых, но и нежилых помещений.

Организатор конкурса вводит в заблуждение участников конкурса относительно объекта конкурса по Лоту №1, его характеристик, видов благоустройства, площади

земельного участка, входящего в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, нарушен подп. 3 п. 38 Правил №75.

Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в нарушение подп. 5 п. 38 Правил №75 рассчитан организатором конкурса без учета наличия механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, без учета необходимых работ и услуг.

Организатором конкурса при расчете платы по Лоту №1 многоквартирный дом по адресу: Московская область, г. Одинцово, ул. Маршала Бирюзова, д. 13 не учтено, что в доме имеется надземная автостоянка, которая является частью многоквартирного дома, в которой располагаются машино-места, мото-места и кладовые помещения.

Согласно п. 2 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 в понятии "нежилое помещение в многоквартирном доме" указано, что к нежилым помещениям в Правилах приравниваются части многоквартирных домов, предназначенные для размещения транспортных средств (машино-места, подземные гаражи и автостоянки, предусмотренные проектной документацией).

Согласно выпискам из ЕГРН машино-места значатся как нежилые помещения. Выписки представлены.

Таким образом, и кладовые и машино-места относятся к нежилым помещениям.

Согласно акту о состоянии общего имущества, являющемуся приложением к Конкурсной документации, извещению о проведении конкурса в доме 16 нежилых помещений, общей площадью 1396,5 м².

Тогда как согласно Разрешению на ввод дома в эксплуатацию №RUS50-20-17359-2020 от 29.12.2020г., техническому описанию на многоквартирный дом, выпискам из ЕГРН к нежилым помещениям здания помимо 16 нежилых помещений, являющихся коммерческими помещениями/офисами относятся 73 кладовых места, 99 машино-мест, общая площадь нежилых помещений здания, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме составляет 3153,9 м².

Итого, по Лоту №1: Московская область, г. Одинцово, ул. Маршала Бирюзова, д. 13 количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества: 188, общей площадью 3153,9 м², а не как указано в извещении и акте Конкурсной документации: 16 нежилых помещений, общей площадью 1396,5 м².

Исходя из чего в Перечне работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества по Лоту №1: Московская область, г. Одинцово, ул. Маршала Бирюзова, д. 13 годовая плата рассчитана исходя из некорректной площади жилых и нежилых помещений: 21839,20 м² (20442,8 +1396,5), тогда как корректная площадь жилых и нежилых помещений: 23596,70 м² (20442,8 +3153,9).

В п. 18 Перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества по Лоту №1: Московская область, г. Одинцово, ул. Маршала Бирюзова, д. 13, а также в п. 18 по Лоту №1 Раздела 4 «Наименование обязательных работ и услуг» извещения о проведении открытого конкурса, а также в проект договора управления не включены работы по уборке автостоянки.

2. Нарушение организатором конкурса подп. 4 п. 41 Правил №75, согласно которому конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, 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.

В многоквартирном доме по адресу: Московская область, г. Одинцово, ул. Маршала Бирюзова, д. 13 Лот №1 имеется индивидуальный тепловой пункт (ИТП), что подтверждается техническим описанием, разрешением на допуск энергоустановки.

В акте о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в подразделе 9 «Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование» ИТП не значится, в подразделе 10 «Внутридомовые коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг» указано, что отопление от внешних котельных.

В п. 15.5 Перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества по Лоту №1: Московская область, г. Одинцово, ул. Маршала Бирюзова, д. 13, а также в п. 15 Раздела 4 извещения о проведении открытого конкурса в части Лота №1 «Наименование обязательных работ и услуг» указаны следующие работы в отношении ИТП: Техническое обслуживание ИТП без конкретизации работ. Данные работы отнесены к работам, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирных домах.

Тогда как согласно п. 17 Минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения", утвержденного Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 N 290 необходимо проводить целый комплекс работ, выполняемых в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек в многоквартирных домах:

- проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на индивидуальных тепловых пунктах и водоподкачках в многоквартирных домах;

- постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудования;

- гидравлические и тепловые испытания оборудования индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек;

- работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозионных отложений;

- проверка работоспособности и обслуживание устройства водоподготовки для системы горячего водоснабжения. При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

Таким образом, конкурсная документация и извещение в части указания по Лоту №1 работ в отношении ИТП: Техническое обслуживание ИТП без конкретизации видов работ в соответствии с Минимальным перечнем услуг и работ, утвержденному Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 N 290, является нарушением подп. 4 п. 41 Правил №75.

В договоре управления (Часть 2 конкурсной документации) вообще отсутствуют работы в отношении ИТП.

3. Проект Договора управления многоквартирным домом (Часть 2 конкурсной документации) один на все 5 домов по конкурсу, и не учитывает, что уровень благоустройства, конструктивные и технические параметры, состав общего имущества многоквартирных домов по 4 Лотам различаются, проект договора не соответствует статье 162 Жилищного кодекса РФ, нарушены подп. 16 п. 41 Правил №75.

В соответствии с подп. 16 п. 41 Правил Конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, включает в себя, в том числе проект договора управления многоквартирным домом, составленный в соответствии со статьей 162 Жилищного кодекса РФ.

Согласно статьи 162 Жилищного кодекса РФ в договоре управления многоквартирным домом должны быть указаны:

1) состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, и адрес такого дома;

2) перечень работ и (или) услуг по управлению многоквартирным домом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, порядок изменения такого перечня, а также перечень коммунальных услуг, которые предоставляет управляющая организация, за исключением коммунальных услуг, предоставляемых в соответствии со статьей 157.2 Жилищного кодекса Российской Федерации;

3) порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги, а также порядок внесения такой платы, за исключением платы за коммунальные услуги, предоставляемые в соответствии со статьей 157.2 Жилищного кодекса Российской Федерации;

4) порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления.

В проекте договора управления многоквартирным домом, входящего в состав Конкурсной документации (далее – Проект договора), отсутствует заполненный акт о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и перечень коммунальных услуг. Предлагается в Приложении №1 в имеющихся клетках «галочкой» выделить те объекты, которые входят в состав общего имущества. А в Приложении №3 в имеющихся клетках «галочкой» выделить те коммунальные услуги, которые оказываются в многоквартирном доме.

Также согласно Проекту договора, в состав приложений входит в том числе Приложение № 2 «Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме».

Вместе с тем, в Приложении №2 к Проекту договора вместо названия указано следующее: (определяется по результатам конкурса, в соответствии с пп. 71, 83 Правил, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 6 февраля 2006 г. №75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом»).

Возможность указывать в Проекте договора каких-либо ссылок, в том числе на Конкурсную документацию, Жилищный кодекс РФ и Правила не содержат.

Также в Приложении №2 Проекта договора отсутствуют работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирных домах, работы по техническому обслуживанию ИТП.

Тогда как в извещении о проведении конкурса данные работы указаны: в Разделе 4 извещения «Наименование обязательных работ и услуг» Лот №1 в п. 15, Лот №2 п. 16, Лот №3 п. 16, Лот п. 15.

Проект договора не содержит сведений, указание которых является требованием пункта 41 Правил и статьи 162 Жилищного кодекса РФ и не соответствует извещению и иным положениям конкурсной документации.

Практика: Решение Московского областного УФАС России по жалобе № 50158 от 08.12.2020.

4. Нарушения пункта 50 Правил N75. Организатор конкурса по собственной инициативе или в соответствии с запросом заинтересованного лица вправе внести изменения в конкурсную документацию не позднее чем за 15 дней до даты окончания срока подачи заявок на участие в конкурсе.

Изменения в конкурсную документацию и в извещение были внесены организатором конкурса 10.06.2021, т.е. после даты окончания срока подачи заявок на участие в конкурсе – после 31.05.2021.

Были назначены новые даты и время вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе; рассмотрения заявок на участие в конкурсе; проведения конкурса.

Организатор конкурса обязан был назначить новые даты и время указанных процедур не способом внесения изменения в конкурсную документацию, а способом размещения нового извещения и новой конкурсной документации.

На основании изложенного, руководствуясь ст. 18.1 Федерального Закона Российской Федерации от 26 июля 2006 г. №135-ФЗ «О защите конкуренции»,

ПРОШУ:

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

ПРИЛОЖЕНИЯ на 410 л. в 1 экз.

- 1) Заверенная копия решения об избрании генерального директора,
- 2) Заверенная копия приказа о вступлении в должность генерального директора Общества.
- 3) Оригинал доверенности на представителя Дмитроченко М.М.,
- 4) Копия технического описания на многоквартирный дом по адресу: Московская область, г. Одинцово, ул. Маршала Бирюзова, д. 13,
- 5) Копия разрешения на допуск в эксплуатацию энергоустановки №5.3-57079-591-2021 от 14.01.2021г.,
- 6) Копия решения о присвоении адреса от 05.02.2020г. №243,
- 7) Копия разрешения на ввод объекта в эксплуатацию от 29.12.2020г. №RU50-20-17359-2020,
- 8) Копия проектной документации на ИТП дома по адресу: Московская область, г. Одинцово, ул. Маршала Бирюзова, д. 13,
- 9) Копия проектной документации на паркинг по адресу: Московская область, г. Одинцово, ул. Маршала Бирюзова, д. 13
- 10) Копия выписок из ЕГРН по объекту: Московская область, г. Одинцово, ул. Маршала Бирюзова, д. 13 на машино-места №1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99,
- 11) Копия выписок из ЕГРН по объекту: Московская область, г. Одинцово, ул. Маршала Бирюзова, д. 13 на кладовые: №1к, 2к, 3к, 4к, 5к, 6к, 7к, 8к, 9к, 10к, 11к, 12к, 13к, 14к, 15к, 16к, 17к, 18к, 19к, 20к, 21к, 22к, 23к, 24к, 25к, 26к, 27к, 28к, 29к, 30к, 31к, 32к, 33к, 34к, 35к, 36к, 37к, 38к, 39к, 40к, 41к, 42к, 43к, 44к, 45к, 46к, 47к, 48к, 49к, 50к, 51к, 52к, 53к, 54к, 55к, 56к, 57к, 58к, 59к, 60к, 61к, 62к, 63к, 64к, 65к, 66к, 67к, 68к, 69к, 70к, 71к, 72к, 73к.

Генеральный директор
ООО «ЭУК «Уютный город»

