

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

«ВКС50»

ОГРН 1224600008214, ИНН 4632294120, 305004, г.Курск, ул.Садовая, зд. 5, помещ. 22, vkc50@mail.ru

Управление Федеральной антимонопольной службы по Московской области

ИНН 7703671069, E-mail: to50@fas.gov.ru
123423, город Москва, Карамышевская наб., д.44
Телефон/факс: +7 (495) 500-15-36 / (499) 755-23-23
доб.050-892

Организатор торгов:

Администрация Одинцовского городского округа
Московской области
ИНН 5032004222, ОГРН 1025004066966
Адрес: 143003, Московская область, г.Одинцово,
ул.Маршала Жукова, д.28
e-mail: adm@odin.ru
телефон/факс +7 (495) 1819000 (доб.4632) / +7 (495)
181-90-00

Заявитель:

ООО «ВКС50»
ОГРН 1224600008214, ИНН 4632294120
e-mail: vkc50@mail.ru
Место нахождения и почтовый адрес:
305004, г.Курск, ул.Садовая, зд. 5, помещ. 22
Тел. 8 (906) 692-40-00
Факс: +7(495) 221-05-50 после приветствия доб. 0443

Обжалуемые торги:

Открытый конкурс по отбору управляющей компании,
размещенном на официальном сайте www.torgi.gov.ru,
извещение № 21000006230000000073
(открытый конкурс)

Ключевые нормативные акты:

ФЗ от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции»,
Постановление Правительства РФ от 06.02.2006 №75.

ЖАЛОБА

на неправомерные действия организатора торгов открытого конкурса и заявление о принятии незамедлительных мер антимонопольного регулирования

Постановлением Правительства РФ №75 от 06 февраля 2006г. установлен порядок организации и проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (далее — Правила).

Администрация Одинцовского городского округа Московской области ИНН 5032004222 (далее – Организатор, комиссия) объявила открытый конкурс на выбор управляющей компании, информация о конкурсе была размещена на сайте www.torgi.gov.ru, где было размещено извещение №21000006230000000073.

Согласно данному извещению Организатор объявил о проведении открытого конкурса по управлению многоквартирными домами **по лоту №1:** Московская область, Одинцовский г.о., г. Одинцово, ул. Каштановая, д. 11 ; Московская область, Одинцовский г.о., г. Одинцово, ул. Каштановая, д. 16 ; Московская область, Одинцовский г.о., г. Одинцово, ул. Каштановая, д. 16 корп. 1; **по лоту №2:** Московская область, Одинцовский г.о., г. Одинцово, ул. Чистяковой, д. 48.

Постановлением Правительства № 75 установлен порядок организации и проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (далее — Правила).

Согласно пункту 4 Правил, Конкурс проводится на основе следующих принципов:

- 1) Создание равных условий участия в конкурсе для юридических лиц независимо от организационно-правовой формы и индивидуальных предпринимателей;
- 2) Добросовестная конкуренция;
- 3) Эффективное использование средств собственников помещений в многоквартирном доме;
- 4) Доступность информации о проведении конкурса и обеспечении открытости его проведения.

1. РАСХОЖДЕНИЯ В СОСТАВЕ ДОМОВ

В пункте 1.4. конкурсной документации «Предмет конкурса» указана следующая информация относительно Лота №1:

Московская область, Одинцовский г.о., г. Одинцово, ул. Каштановая, д. 11 ;
Московская область, Одинцовский г.о., г. Одинцово, ул. Каштановая, д. 14 копр.1 ;
Московская область, Одинцовский г.о., г. Одинцово, ул. Каштановая, д. 16 ;
Московская область, Одинцовский г.о., г. Одинцово, ул. Каштановая, д. 16 корп. 1

В пункте 4 Раздел 1.2, пункт 1.4 «Информационная карта» Конкурсной документации «Предмет конкурса» указана следующая информация:

Лот №1: - право заключения договоров управления многоквартирным(и) домом (домами): Московская область, Одинцовский г.о., г. Одинцово, ул. Каштановая, д. 11 ; Московская область, Одинцовский г.о., г. Одинцово, ул. Каштановая, д. 16 ; Московская область, Одинцовский г.о., г. Одинцово, ул. Каштановая, д. 16 корп. 1.

Таким образом, Организатором в Конкурсной документации недостоверно указан предмет торгов.

2. НЕ ОПРЕДЕЛЕН СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА

Согласно подпункту 16 пункта 41 Правил, Конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, включает в себя в том числе проект договора управления многоквартирным домом, составленный в соответствии со статьей 162 ЖК РФ (далее- Проект договора управления многоквартирным домом)

В соответствии с подпунктом 1 пункта 3 статьи 162 Жилищного кодекса РФ, в договоре управления многоквартирным домом должен быть указан, в том числе, Состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, и адрес такого дома.

Подробное определение совокупности данных, входящих в Состав общего имущества многоквартирного дома, раскрыто в Правилах содержания общего имущества в

Согласно Пунктам 2,5,6,7 этого Постановления, в состав общего имущества входят:

а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, мусороприемные камеры, мусоропроводы, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);

б) крыши;

в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

г) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие несущие конструкции);

д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, в том числе конструкции и (или) иное оборудование, предназначенное для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов в помещения многоквартирного дома (далее - оборудование для инвалидов и иных маломобильных групп населения), находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения квартиры);

е) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

е1) автоматизированные информационно-измерительные системы учета потребления коммунальных ресурсов и услуг, в том числе совокупность измерительных комплексов (приборов учета, устройств сбора и передачи данных, программных продуктов для сбора, хранения и передачи данных учета), в случаях, если установлены за счет собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе в рамках исполнения обязанности по установке приборов учета в соответствии с требованиями Федерального закона «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;

ж) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

В состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

В состав общего имущества включается внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений, а также другого оборудования, расположенного в этой системе.

В состав общего имущества включаются внутридомовая инженерная система газоснабжения, состоящая из газопроводов, проложенных от источника газа (при использовании сжиженного углеводородного газа) или места присоединения указанных газопроводов к сети газораспределения до запорной арматуры (крана) включительно, расположенной на ответвлениях (отпусках) к внутриквартирному газовому оборудованию, резервуарных и (или) групповых баллонных установок сжиженных углеводородных газов, предназначенных для подачи газа в один многоквартирный дом, газоиспользующего оборудования (за исключением бытового газоиспользующего оборудования), технических устройств на газопроводах, в том числе регулирующей и предохранительной арматуры, системы контроля, загазованности помещений, коллективных (общедомовых) приборов учета газа, а также приборов учета газа, фиксирующих объем газа, используемого при производстве коммунальной услуги по отоплению и (или) горячему водоснабжению.

В состав общего имущества включается внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

В состав общего имущества включается внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома сетей (кабелей) от внешней границы, установленной в соответствии с пунктом 8 Правил, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

При этом, согласно пункта 16, надлежащее содержание общего имущества в зависимости от способа управления многоквартирным домом обеспечивается:

- путем заключения договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией - в соответствии с частью 5 статьи 161 и статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации, которая, в свою очередь указывает, согласно подпункту 1 пункта 3, на обязательное наличие в Договоре управления Состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление.

В составе конкурсной документации размещен проект договора управления МКД, являющихся предметом открытого конкурса.

В качестве Приложения № 1 к указанному Проекту договора значится «Состав общего имущества многоквартирного дома», однако, данное Приложение Организатором не заполнено в соответствии с требованиями действующего законодательства.

Не разместив в составе Конкурсной документации заполненный, в соответствии с требованиями действующего законодательства, Состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, Организатор нарушил подпункт 16 пункта 41 Правил, Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 года №491, а также, подпункт 1 пункта 3 статьи 162 ЖК РФ.

3. НЕ ЗАПОЛНЕНЫ АКТЫ О ТЕХНИЧЕСКОМ СОСТОЯНИИ

Согласно подпункту 1 пункта 41 Правил, Конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, включает в себя, в том числе, заполненный полностью акты о состоянии имущества собственников помещений в МКД, расположенных по адресам: Московская область, Одинцовский г.о., г. Одинцово, ул. Каштановая, д. 11 ; Московская область, Одинцовский г.о., г. Одинцово, ул. Каштановая, д. 16 ; Московская область, Одинцовский г.о., г. Одинцово, ул. Каштановая, д. 16 корп. 1, по форме согласно приложению №2, утвержденного Правилами

Организатор конкурса разместил в составе КД вышеуказанные Акты на каждый из объектов конкурса отдельно. Однако, некоторые сведения, которые Организатор обязан был указать в Актах, отсутствует, а именно:

21. уборочная площадь лестниц(включая межквартирные лестничные площадки)- кв.м. _____

22. Уборочная площадь общих коридоров- кв.м. _____

23. Уборочная площадь других помещений общего пользования(включая технические этажи, чердаки, технические подвалы)- кв.м. _____

При этом, в перечнях работ услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников в МКД, указаны следующие виды работ:

19.1 Сухая и влажная уборка, холлов, коридоров, галерей, лифтовых площадок и лифтовых холлов и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов.

Согласно подпункту 1 пункта 41 Правил, Конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, включает в себя, в том числе, 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 2013г. №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.

Организатором в составе Конкурсной документации размещен единый Перечень работ на все три МКД, включённых в Лот № 1, что является грубым нарушением в силу того, что каждый МКД, входящий в Лот № 1, согласно данным Актов о состоянии общего имущества помещений в МКД, имеет разную площадь, исходя из которой, в свою очередь, рассчитывается стоимость работ и услуг, входящих в Перечень работ и услуг для каждого многоквартирного дома и, соответственно, при расчете годовой платы, исходя из стоимости платы за 1 кв. метр площади, у каждого многоквартирного дома, входящего в состав Лота № 1, годовая плата должна быть различной.

Разместив в составе Конкурсной документации единый Перечень работ и услуг для трех МКД, входящих в Лот №1, Организатор нарушил пункт 4 и подпункт 1 пункта 41 Правил.

Согласно ч.7 ст.18.1 ФЗ «О защите конкуренции» от 26.07.2006 №135-ФЗ, жалоба может быть направлена в антимонопольный орган посредством почтовой или факсимильной связи, электронной почты либо иным способом.

В связи с вышеизложенным,

ПРОШУ:

1. Признать жалобу на действия Организатора конкурса Администрацию Одинцовского городского округа Московской области (ИНН 5032004222) по проведению торгов извещения №21000006230000000073, размещенном на сайте www.togi.gov.ru, – обоснованной.

2. Обязать Организатора конкурса Администрацию Одинцовского городского округа Московской области (ИНН 5032004222) исправить допущенные нарушения.

Приложения (копии документов): приказ о вступлении в должность, выписка ЕГРЮЛ, конкурсная документация извещения №21000006230000000073 с сайта torgi.gov.ru.

С уважением и верой в Закон,
Генеральный директор
ООО «ВКС50»