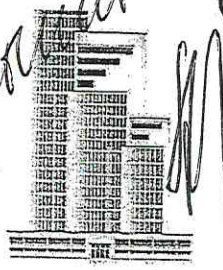


Сайт: uk-strelai.ru



**Общество с ограниченной ответственностью
Управляющая компания «Урал-Сити»**

454138 г. Челябинск, Комсомольский проспект, д. 44, оф. 52.
ИНН 7447181800 ОГРН 1107447016126 КПП 744801001
Тел./Факс: (351) 7416435
E-mail: uk_strelai@mail.ru
www.uralsiti.ru

№ 89
От «14» 03 2019 г.

**Руководителю Управления Федеральной
антимонопольной службы
по Челябинской области
г-же А.А. Козловой**

**Организатор конкурса: Управление жилищно-
коммунального хозяйства Администрации
г. Челябинска
Адрес: 454092, г. Челябинск, ул. Воровского, д. 5а,
Тел.: 265 -94-41**

**Заявитель: Общество с ограниченной
ответственностью
Управляющая компания «Урал-Сити»
Адрес: 454138, г. Челябинск, Комсомольский пр., д.
44, оф. 52,
Тел.: 263-48-91**

ЖАЛОБА

(на решение конкурсной комиссии организатора конкурса Управления жилищно-коммунального хозяйства Администрации г. Челябинска об определении победителя конкурса)
извещение № 030219/2724900/01 от 03.02.2019г.

12.03.2019 г. состоялся открытый конкурс по отбору управляющих организаций по управлению многоквартирными домами, организатором которого являлось Управление жилищно-коммунального хозяйства Администрации города Челябинска в составе членов комиссии

ООО УК «Урал-Сити» подало заявку по лоту № 2. На основании решения конкурсной комиссии (протокол рассмотрения заявок на участие в открытом конкурсе по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами от 12.03.2019г.) к участию в конкурсе по лоту № 2 (адрес объекта: г. Челябинск, пр. Победы, д. 305) были допущены претенденты ООО «Ремонт и Обслуживание» и ООО УК «Урал-Сити»

15. 03. 2019		1
Вход №	<u>3324</u>	
Подпись		

Сити», победителем которого, было признано ООО «Ремонт и Обслуживание», поскольку первым подало заявку.

Данные выводы УЖКХ Администрации г. Челябинска, считаем незаконными по следующим основаниям:

Порядок организации и проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом установлен Жилищным кодексом Российской Федерации и Правилами проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденными 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).

Согласно подп. 7) п. 15 Правил к претенденту, в том числе предъявлено требование об отсутствии задолженности перед ресурсоснабжающей организацией за 2 и более расчетных периода, подтвержденное актами сверки либо решением суда, вступившим в законную силу.

В составе заявки ООО «Ремонт и Обслуживание» имеется копия акта сверки взаимных расчетов по водоснабжению и водоотведению по договору № 71064 на 31.12.2018 на 1 л и копия акта сверки расчетов № 7419000817 на 1 л. по электроэнергии.

Таким образом, претендент исполнил возложенную Правилами обязанность в части, подтвержденное актами сверки по водоснабжению и водоотведению и по электричеству, тогда как предметом конкурса является право заключения договора управления многоквартирным домом в отношении объекта конкурса, которым помимо водоснабжения, водоотведения и электроснабжения предусмотрено снабжение теплом (отопление и горячее водоснабжение), а именно:

Согласно договора управления победитель конкурса по заданию Собственника в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, обеспечить предоставление коммунальных услуг собственникам помещений в таком доме и иным лицам, пользующимся помещениями в этом доме, а также осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

Пункт 4 договора предусматривает внесение платы Собственниками (Пользователями) за коммунальные услуги (отопление, горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, электроснабжение, водоотведение) в соответствии с договором, заключенным между Управляющей организацией и соответствующей Ресурсоснабжающей организацией, за исключением коммунальных услуг, предоставляемых Ресурсоснабжающей организацией напрямую Собственнику (Пользователю). Согласно Приложения № 4.являющегося неотъемлемой частью договора управления указан Перечень коммунальных услуг, предоставляемых собственникам помещений в многоквартирном доме, который включает - горячее водоснабжение (снабжение горячей водой), холодное водоснабжение (снабжение холодной питьевой водой), электроснабжение (снабжение электрической энергией), водоотведение (отведение бытовых стоков), отопление (подача тепловой энергии).

Учитывая то, что договором управления предусмотрено предоставление коммунальных услуг помимо водоснабжения, водоотведения и электроэнергии предоставление коммунальных услуг по отоплению и горячему водоснабжению (для производства которой необходима тепловая энергия) претендент должен был предоставить акт сверки взаимных расчетов с теплосбытовой ресурсоснабжающей организацией.

При этом п. 16 Правил указывает на то, что Требования, указанные в пункте 15 настоящих Правил, предъявляются ко всем претендентам. Организатор конкурса при проведении конкурса не вправе устанавливать иные требования к претендентам.

Согласно п. 18 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.

Таким образом, полагаем, что Организатор конкурса не обосновано допустил ООО «Ремонт и Обслуживание» к участию в конкурсе и обязан был не допустить данного претендента на основании подп. 2 п. 18 Правил.

Кроме этого, Организатором торгов были допущены нарушения порядка организации проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации на право заключения договора по управлению многоквартирным жилым домом, а также процедура его проведения, выразившееся в следующем

Согласно подп. 4 п. 41 Правил 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. При этом организатор конкурса в соответствии с перечнем работ и услуг самостоятельно определяет расчетную стоимость каждой из работ и услуг.

Имеющийся в конкурсной документации перечень не содержал расчетную стоимость каждой из работ и услуг, а содержит только общую стоимость работ и услуг определенную на 1 кв. м. общей площади. Тогда как такая обязанность возложена на Организатора конкурса законом.

Таким образом, Организатором конкурса нарушен п. 41 Правил, а также п. 83 Правил, который обязывает Организатора конкурса в течение 3 рабочих дней с даты утверждения протокола конкурса передать победителю конкурса один экземпляр

протокола и проекта договора управления многоквартирным домом с перерасчетом стоимости каждой работы и услуги указанной в договоре управления многоквартирным домом, входящей в перечень работ и услуг, предусмотренный подпунктом 4 пункта 41 настоящих Правил, исходя из того, что общая стоимость работ и услуг должна быть равна плате за содержание и ремонт жилого помещения, размер которой определен по итогам конкурса, в случаях признания участника конкурса победителем в соответствии с пунктами 76 и 78 настоящих Правил.

Таким образом, допущенные нарушения создают необоснованное преимущество победителя конкурса, в дальнейшем дав возможность победителю конкурса самостоятельно определять стоимость каждой работы и услуги, что в свою очередь ставит его в преимущественное положение перед собственниками и противоречит действующему законодательству и п. 41 Правил.

Кроме этого подп. 10 п. 41 Правил обязывает Организатора конкурса установить требования к порядку изменения обязательств сторон по договору управления многоквартирным домом, предусматривающие, что указанные обязательства могут быть изменены только в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы либо на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы управляющая организация осуществляет указанные в договоре управления многоквартирным домом работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет собственникам помещений в многоквартирном доме, лицам, принявшим помещения, счета по оплате таких выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный договором управления многоквартирным домом, должен быть изменен пропорционально объемам и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг;

Таким образом, отсутствие расчетной стоимости каждой из работ и услуг не позволяет второй стороне договора собственникам (Пользователям) четко определить стоимость оказанных услуг и дает преимущество победителю конкурса самостоятельно определять стоимость выполненных работ и оказанных услуг, что в свою очередь противоречит действующему законодательству и может привести к неосновательному обогащению победителя конкурса.

Так же и подп. 13 п. 41 Правил обязывает Организатора конкурса установить порядок оплаты собственниками помещений в многоквартирном доме и лицами, принявшими помещения, работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения управляющей организацией обязательств по договорам управления многоквартирным домом, предусматривающий право собственников помещений в многоквартирном доме и лиц, принявших помещения, оплачивать фактически выполненные работы и оказанные услуги.

Следовательно, и в данном случае отсутствие расчетной стоимости каждой из работ и услуг, которую обязан был рассчитать Организатор конкурса не позволяет

собственникам определить фактическую стоимость выполненных работ и оказанных услуг и ставит их в зависимость от расчета который произведет самостоятельно по своему усмотрению управляющая организация.

Таким образом, лишая их законного права оплачивать только фактически выполненные работы и оказанные услуги, определенные по итогам конкурса, что в свою очередь противоречит действующему законодательству и п. 41 Правил.

Так же и подп. 14 п. 41 Правил обязывает Организатора конкурса установить формы и способы осуществления собственниками помещений в многоквартирном доме и лицами, принявшими помещения, контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договорам управления многоквартирным домом, которые в том числе предусматривают предоставление сведений и документов связанных с выполнением обязательств по договору управления многоквартирным домом.

Следовательно, Собственник (Пользователь) из-за нарушений Организатора конкурса в дальнейшем лишен возможности проконтролировать требуемые затраты и фактически понесенными расходы на конкретную работу услугу, т.е например требовалось на уборку территории 100 тысяч или 5 тысяч рублей и т.д. поскольку ежегодный отчет перед собственниками производится примерно по форме перечня работ и услуг. Таким образом, у управляющей организации возникает законное право перед собственниками отчитываться общей суммой понесенных затрат без разбивки на каждую работу и услугу, что в свою очередь ставит победителя в преимущественное положение и нарушает положения действующего законодательства.

То есть, из буквального толкования конкурсной документации Организатор конкурса требования подп. 10, 13 и 14 п. Правил в конкурсной документации указал, но нарушив подп. 4 п. 41 Правил и п. 83 Правил фактически лишил Собственников практического применения установленных положений, при этом предоставив победившей управляющей организации преимущественное положение над Собственниками (Пользователями), в том числе, которое может привести к неосновательному обогащению профессионального участника рынка.

Кроме этого, по нашему мнению нарушения были и в проведении самой процедуры торгов.

Согласно п. 75 Правил конкурс начинается с объявления конкурсной комиссией наименования участника конкурса, заявка на участие в конкурсе которого поступила к организатору конкурса первой, и размера платы за содержание и ремонт жилого помещения.

Согласно п. 76 Правил Участники конкурса предлагают установить размер платы за содержание и ремонт жилого помещения за выполнение перечня работ и услуг, предусмотренного подпунктом 4 пункта 41 настоящих Правил, меньший, чем размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, указанный в извещении о проведении конкурса, с поэтапным снижением размера платы за содержание и ремонт жилого помещения на 0,1 процента (далее - предложение).

Таким образом, по нашему мнению из буквального толкования закона для участника установлен шаг предложения всегда меньше предложения другого участника на 0,1 процента. Следовательно, одинаковым шаг с предыдущим предложением быть не может. На наш взгляд это противоречит п. 76 Правил.

В случае если после троекратного объявления предложения, являющегося наименьшим по размеру платы за содержание и ремонт жилого помещения (относительно указанного в извещении о проведении конкурса), ни один из участников конкурса не сделает иное предложение по снижению размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, конкурсная комиссия объявляет о признании победителем конкурса участника конкурса, сделавшего последнее предложение. Как мы понимаем последнее наименьшее предложение.

Согласно п. 78 Правил В случае если несколько участников конкурса предложили одинаковый размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, победителем конкурса признается участник конкурса, подавший первым заявку на участие в конкурсе.

подавая документы для участия в конкурсе по отбору управляющих организаций, претендент уже соглашается с предложением Организатора конкурса выполнить указанные работы и услуги за плату определенную Организатором конкурса в Конкурсной документации.

Учитывая совокупность п. 76 и п. 78 Правил одинаковым предложением по размеру платы за содержание и ремонт жилого помещения может быть только в случае если после объявления конкурсной комиссией в соответствии с п. 75 Правил наименования участника конкурса, заявка на участие в конкурсе которого поступила к организатору конкурса первой, и размера платы за содержание и ремонт жилого помещения ни от одного участника не поступит ни одного предложения по снижению установленной платы, (например, как в нашем случае 22 руб. 57 коп.) и ни от кого из участников конкурса не поступает предложений по снижению установленной платы, в таком случае все участники сделали одинаковое предложение.

Таким образом, для всех участников созданы равные условия и закон о конкуренции не нарушается. В любом другом случае первому подавшему заявку созданы преимущественные условия (например, как в нашем случае, когда ООО УК «Урал-Сити» сделало предложение 20 руб. 31 коп., а ООО «Ремонт и Обслуживание» подтвердило предложение ООО УК «Урал-Сити», что противоречит п. 76 Правил). То есть ООО «Ремонт и Обслуживание» могло подтвердить только свое предложение, а именно 20 руб. 33 коп. либо понизить размер платы с поэтапным снижением на 0,1 процента до 20 руб. 29 коп., однако такого снижения не было.

В противном случае, получается первому участнику создаются преимущественные условия дающие ему возможность злоупотребления. То есть не шагать как все участники на понижение согласно п. 76 Правил, а все время соглашаться с предложением предыдущего участника.

С поэтапным снижением все участники находятся в равных условиях, в том числе и в случае понижения ниже предусмотренных 10 процентов.

На основании вышеизложенного, полагаем, что Организатором конкурса неверно определен победитель ООО «Ремонт и Обслуживание».

Следовательно, Организатором конкурса нарушен порядок проведения конкурса, установленный Правилами.

Прошу с учетом изложенного в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции»

1. Рассмотреть жалобу о нарушении антимонопольного законодательства по вышеизложенным обстоятельствам;
2. Выдать организатору торгов предписание об устранении допущенных нарушений.

Генеральный директор
ООО УК «Урал-Сити»



