

30.09.2021 г. № 954

На № _____ от _____

**Руководителю Управления
Федеральной антимонопольной
службы по Московской области**

123423, г. Москва,
Карамышевская наб., д. 44
Организатор торгов:
Администрация городского
поселения Одинцово Одинцовского
Муниципального района Московской
области;
Адрес: 143000, Московская область,
г. Одинцово, ул. Маршала Жукова,
д. 29
Телефон: 8-498-696-29-15
Факс: 8-495-596-59-03
**Адрес официального сайта, на
котором размещена информация о
размещении заказа:**
<http://torgi.gov.ru>.

Номер торгов:
№ 200821/0924025/03 Лот №1.
Наименование конкурса: Право
заключения договора управления
несколькими многоквартирными
домами
Дата опубликования извещения о
проведении открытого конкурса:
20.08.2021 г.
Заявитель:
ООО «ЭК «Городские усадьбы»
(ИНН 7708725945)
115191, г. Москва, ул. Рощинская 2-
я, д. 4, пом. 5А

ФАКС: отсутствует



Жалоба

на незаконные действия Администрации городского поселения Одинцово Одинцовского Муниципального района Московской области при организации проведения открытого конкурса

Администрацией городского поселения Одинцово Одинцовского Муниципального района Московской области (далее – Организатор торгов) организован открытый конкурс на право заключения договора управления многоквартирными жилыми домами, расположенным по адресу: Московская область, г. Одинцово, ул. Северная, д. 11, Московская область, г. Одинцово, ул. Северная, д. 13 (далее – Конкурс).

Администрацией размещено на официальном сайте www.torgi.gov.ru извещение о проведении открытого конкурса по выбору управляющей организации для управления многоквартирным жилым домом, расположенным по адресам: Московская область, г. Одинцово, ул. Северная, д. 11, Московская область, г. Одинцово, ул. Северная, д. 13 (номер извещения: 200821/0924025/03 Лот №1).

Заявитель является управляющей организацией, осуществляющей управление указанными многоквартирными домами, что подтверждается Решением Главного управления Московской области «Государственная жилищная инспекция Московской области» о внесении изменений в реестр лицензий Московской области № 9469 от 28.04.2021 г.

В ходе проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации, Организатором торгов допущен ряд грубых нарушений, выразившихся в следующем:

1. В соответствии с Протоколом № 4/2/2021 рассмотрения заявок на участие в конкурсе по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом решением комиссии и признаны участниками конкурса следующие претенденты: ООО «АЛЬФА ЖКХ» (ИНН 5036176889) и ООО «ПО РемЖилСервис».

Более того, в соответствии с Протоколом № 4/3/2021 конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, ООО «АЛЬФА ЖКХ» (ИНН 5036176889) признано победителем открытого конкурса.

В соответствии с п. 15 Правил, при проведении конкурса устанавливаются следующие требования к претендентам:

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 заверченный отчетный период в размере свыше 25 процентов балансовой стоимости активов претендента по данным бухгалтерской отчетности за последний заверченный отчетный 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 заверченный отчетный период в размере свыше 70 процентов балансовой стоимости активов претендента по данным бухгалтерской отчетности за последний заверченный 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;

б) внесение претендентом на счет, 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 счет, указанный в конкурсной документации;

7) отсутствие у претендента задолженности перед ресурсоснабжающей организацией за 2 и более расчетных периода, подтвержденное 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.

На основании 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.

Однако, при допуске к участию в торгах ООО «АЛЬФА ЖКХ» (ИНН 5036176889), организатором торгов не учтено, что данный участник торгов имеет задолженность перед ресурсоснабжающими организациями за 2 и более расчетных периода, о чем свидетельствуют Определение Арбитражного суда Московской области о принятии искового заявления к производству в порядке упрощенного производства от 10.08.2021 г. по делу № А41-57528/2021 по иску АО «МОСЭНЕРГОСБЫТ» к ООО «АЛЬФА ЖКХ» (ИНН 5036176889) о взыскании задолженности, Определение Арбитражного суда Московской области о принятии искового заявления к производству от 03.09.2021 г. по делу № А41-64592/2021 по иску АО «Одинцовская Теплосеть» к ООО «АЛЬФА ЖКХ» (ИНН 5036176889) о взыскании задолженности, Определение Арбитражного суда Московской области о назначении дела к судебному разбирательству от 07.09.2021 г. по делу № А41-55754/21 по иску АО «МОСЭНЕРГОСБЫТ» к ООО «АЛЬФА ЖКХ» (ИНН 5036176889) о взыскании задолженности в размере 1 555 202,33 руб., Определение Арбитражного суда Московской области об отложении судебного разбирательства от 20.09.2021 г. по делу А41-43982/21 по иску АО «Одинцовская Теплосеть» к ООО «АЛЬФА ЖКХ» (ИНН 5036176889) о взыскании задолженности в размере 8 251 138 руб. 27 коп., взятые с официального сайта Арбитражного суда Московской области в сети интернет по адресу: <https://kad.arbitr.ru/>.

Что свидетельствует о формальном подходе Организатора торгов к рассмотрению заявок участников торгов, с учетом того, что данные о наличии задолженности перед ресурсоснабжающими организациями находятся в открытом доступе.

Таким образом, Организатор торгов не имел права допускать участника открытого конкурса ООО «АЛЬФА ЖКХ» к участию в открытом конкурсе.

2. В соответствии с п. 21 Постановления 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), Организатор конкурса не позднее чем за 5 рабочих дней до размещения извещения о проведении конкурса принимает решение о создании конкурсной комиссии, определяет ее состав и порядок работы, назначает председателя комиссии. Организатор конкурса может создать одну или несколько постоянно действующих комиссий, при этом срок полномочий комиссии не может превышать 2 года.

На основании п. 22 Правил, в состав конкурсной комиссии должно входить не менее **5 человек**, в том числе должностные лица органа местного самоуправления, являющегося организатором конкурса. За 20 дней до размещения извещения о проведении конкурса организатор конкурса направляет в представительный орган местного самоуправления соответствующего муниципального образования запрос о делегировании депутатов в состав конкурсной комиссии. Указанный орган местного самоуправления вправе делегировать 2 депутатов для включения в состав конкурсной комиссии. В случае если в течение 15 дней после получения такого запроса представительный орган местного самоуправления делегировал депутатов в состав конкурсной комиссии, организатор конкурса включает указанных лиц в состав конкурсной комиссии.

В нарушение п. 22 Правил, в состав конкурсной комиссии Организатора торгов, входит только 4 человека, о чем свидетельствуют копии Протоколов конкурсной комиссии №№ 4/1/2021 от 20.09.2021 г., 4/2/2021 от 22.09.2021 г., 4/3/2021 от 23.09.2021 г.

В соответствии с п. 40 правил, не позднее чем за 25 дней до даты начала процедуры вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе организатор конкурса обязан уведомить о дате проведения конкурса:

а) всех собственников помещений в многоквартирном доме (многоквартирных домах) путем размещения сообщения в местах, удобных для ознакомления собственниками помещений в многоквартирном доме, - на досках объявлений, размещенных во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, а также путем размещения сообщения о проведении конкурса на официальном сайте;

б) всех лиц, принявших от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в этом доме по передаточному акту или иному документу о передаче (далее - лица, принявшие помещения), в случае, указанном в части 13 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, путем размещения сообщения в местах, удобных для ознакомления лицами, принявшими помещения, - на досках объявлений, размещенных во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, а также путем размещения сообщения о проведении конкурса на официальном сайте.

Указанные требования Правил не выполнены Организатором торгов, за 25 дней до начала процедуры вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе, на досках объявлений информация не была размещена.

По данным собственников помещений, информация о проведении конкурса не была размещена Организатором конкурса.

3. Организатором торгов допущены существенные ошибки в конкурсной документации, влияющие на определение размера платы за ремонт и содержание общего имущества в многоквартирном доме, нарушает существенные условия договора управления, определенные ст. 162 ЖК РФ и как следствие убытки для собственников помещений в многоквартирных домах.

А именно, в Части 3 Конкурсной документации (Техническая часть) для расчета платы за ремонт и содержание общего имущества указаны следующие значения:

1) Для многоквартирного дома расположенного по адресу: Московская область, г. Одинцово, ул. Северная, д. 11, площадь жилых помещений составляет: 11380,05 кв. м., нежилых помещений – 456,71 кв.м.

В то время, как по данным БТИ и Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию общая площадь жилых помещений составляет – 11008,7 кв. м., площадь нежилых помещений составляет 446,1 кв.м., площадь машиномест составляет 1010,8 кв.м.

2) Для многоквартирного дома расположенного по адресу: Московская область, г. Одинцово, ул. Северная, д. 13, площадь жилых помещений составляет: 12131,32 кв. м, площадь нежилых помещений - 474,23 кв. м

Однако, по данным БТИ и Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию общая площадь жилых помещений в указанном многоквартирном доме составляет 11619,6 кв.м., нежилых помещений 461,8 кв.м., машиномест – 1010,8 кв., мотомест – 15,9 кв.м.

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.

Соответственно, при неправильном указании площадей жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, размеры обеспечения заявки, а так же и размер обеспечения обязательств Организатором торгов рассчитаны неверно, что нарушает права участников торгов.

Кроме того, неверное указание площадей нарушает права и обязанности собственников помещений, ввиду неверного расчета стоимости платы за ремонт и содержание общего имущества в многоквартирном доме.

4. В соответствии с Протоколом № 4/3/2021 конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, ООО «АЛЬФА ЖКХ» (ИНН 5036176889) признано победителем открытого конкурса, как участник предложивший наименьшую стоимость работ и услуг по ремонту и содержанию общего имущества.

На основании 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).

В случае если после трехкратного 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.

На основании п. 77 Правил, При проведении конкурса допускается снижение размера платы за содержание и ремонт жилого помещения не более чем на 10 процентов размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, указанного в извещении о проведении конкурса. В случае снижения указанного размера платы за содержание и ремонт жилого помещения **более чем на 10 процентов конкурс признается несостоявшимся, что влечет за собой обязанность организатора конкурса провести новый конкурс в соответствии с настоящими Правилами.** При этом организатор конкурса вправе изменить условия проведения конкурса и обязан уменьшить расчетный размер платы за содержание и ремонт жилого помещения не менее чем на 10 процентов.

В соответствии с Протоколом, предложение ООО «АЛЬФА ЖКХ» составило 34,99 руб./кв.м.

Предложение участника конкурса ООО «ПО РемЖилСервис» составило 35,03 руб./кв.м.

Размер платы за содержание общего имущества в многоквартирном доме, установленный Организатором торгов составляет 38,95 руб. за 1 кв.м.

Исходя из простого математического подсчета, размер платы на 10% ниже размера платы установленного Организатором торгов составляет - 35,06 руб. за 1 кв.м.

Таким образом, оба участника торгов предложили размер платы за ремонт и содержание общего имущества **ниже чем на 10 процентов** от размера платы установленного Организатором торгов.

Соответственно, **конкурс признается несостоявшимся.**

Однако, в нарушение п. 77 Правил, организатор торгов признал конкурс состоявшимся и определил победителем конкурса ООО «АЛЬФА ЖКХ».

Исходя из выше изложенного, следует, что организатором торгов грубо нарушены пункты 76,77 Правил.

На основании ч. 11 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», В случае принятия жалобы к рассмотрению антимонопольный орган размещает в течение трех рабочих дней со дня ее поступления информацию о поступлении жалобы и ее содержании на официальном сайте торгов или на сайте антимонопольного органа, направляет заявителю, организатору торгов, оператору электронной площадки, в конкурсную или аукционную комиссию, уполномоченный орган и (или) организацию, осуществляющую эксплуатацию сетей, уведомление о поступлении жалобы и о приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу (далее в настоящей статье - уведомление).

На основании изложенного считаем, что данные действия Администрации по проведению торгов незаконны и нарушают ст. 15, ч. 11 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. №135-ФЗ «О защите конкуренции»,

На основании изложенного,

ПРОШУ:

1. Результаты открытого конкурса по отбору управляющей организации по извещению 200821/0924025/03 Лот №1 отменить.
2. Признать открытый конкурс по отбору управляющей организации по извещению 200821/0924025/03 Лот №1 несостоявшимся.
3. Приостановить процедуру заключения договора управления, до рассмотрения настоящей жалобы.
4. Выдать Организатору торгов обязательное для исполнения предписание об устранении нарушений действующих пунктов Правил и обязать провести новый конкурс в соответствии с настоящими Правилами.

Приложение:

1. Копия решения Главного управления Московской области «Государственная жилищная инспекция Московской области» о внесении изменений в реестр лицензий Московской области № 9469 от 28.04.2021 г.
2. Копия извещения о проведении открытого конкурса;
3. Копия Протокола № 4/1/2021 вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами от 20.09.2021 г.;
4. Копия Протокола № 4/2/2021 рассмотрения заявок по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами от 22.09.2021 г.;
5. Копия Протокола № 4/3/2021 конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом от 23.09.2021 г.;
6. Копия разрешения на ввод объекта в эксплуатацию по многоквартирному дому расположенному по адресу: Московская область, г. Одинцово, ул. Северная, д. 11;
7. Копия сведений БТИ по многоквартирному дому расположенному по адресу: Московская область, г. Одинцово, ул. Северная, д. 11;
8. Копия разрешения на ввод объекта в эксплуатацию по многоквартирному дому расположенного по адресу: Московская область, г. Одинцово, ул. Северная, д. 13;
9. Копия сведений БТИ по многоквартирному дому, расположенному по адресу: Московская область, г. Одинцово, ул. Северная, д. 13;
10. Копии Определения Арбитражного суда Московской области о принятии искового заявления к производству в порядке упрощенного производства от 10.08.2021 г. по делу № А41-57528/2021 по иску АО «МОСЭНЕРГОСБЫТ» к ООО «АЛЬФА ЖКХ» (ИНН 5036176889) о

