



**В Управление Федеральной антимонопольной
службы по Московской области**
123423, г. Москва, Карамышевская наб., д.44

Организатор торгов: Администрация города Протвино
142280, Московская область, г. Протвино, ул. Ленина, д.5
тел./факс 8(4967) 74-09-64
e-mail: protkontrol@mail.ru

Московское областное УФАС
Рег. номер 19834/17
зарегистрирован 03.11.2017



Заявитель:
Общество с ограниченной ответственностью «Про-СТО»
142281, Московская область
г. Протвино, ул. Школьная, д. 7 каб.3
e-mail: pro-sto2017@mail.ru
тел/факс 8(4967)34-01-23
моб.тел.

ЖАЛОБА на действия организатора торгов и конкурсной комиссии

Администрацией города Протвино было размещено извещение 280917/0324976/01 Лот 1 о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации по управлению многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Протвино, проспект Академика Сахарова, дом № 2, корпус 3. Документация по открытому конкурсу размещена на сайте: www.torgi.gov.ru 28.09.2017г.

Администрацией города Протвино будет проведен 03.11.2017 г в 15:00 по мск, открытый конкурс по отбору управляющей организации по управлению многоквартирным домом, расположенном на территории городе Протвино, на проспекте Академика Сахарова дом 2 корпус 3.

Предмет конкурса – право заключения договора управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Протвино, проспект Академика Сахарова, дом № 2, корпус 3.

Считаем, что открытый конкурс по отбору управляющей организации по управлению многоквартирным домом, расположенном на территории города Протвино организован и проводится Администрацией городе Протвино с существенными нарушениями, а именно конкурсная документация не соответствует требованиям Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (далее по тексту – «Правила») утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 г. № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» (далее по тексту – «Постановление»):

1. В соответствии с п. 4 (1) пункта 41 Правил конкурсная документация должна включать в себя перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса, включая требования к объемам, качеству и периодичности каждой дополнительной работы и услуги. Указанный перечень определяется

организатором конкурса в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, технического регулирования, пожарной безопасности, защиты прав потребителей, включая требования к содержанию общего имущества в многоквартирном доме, определенные Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. N 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность» и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, в зависимости от уровня благоустройства, конструктивных, технических и иных параметров многоквартирного дома, степени износа, этажности, наличия лифтов и другого механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования. При этом организатор конкурса самостоятельно определяет расчетную стоимость каждой дополнительной работы и услуги. Указанное требование Правил нарушено организатором конкурса, а именно, конкурсная документация не включает в себя перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса и соответственно организатор конкурса не определил расчетную стоимость каждой дополнительной работы и услуги.

В связи с тем, что организатор конкурса не указал дополнительные работы и услуги, отсутствует предмет торга. Таким образом, при участии в конкурсе двух и более компаний нет возможности объективно определить победителя конкурса. Считаем, что организатором конкурса были грубо нарушены принципы состязательности (конкуренции), так как в конкурсной документации, дополнительных работ и услуг не было заявлено.

Таким образом, организатор торгов нарушил порядок, предусмотренный подпунктом 4.1 пункта 41 Правил, т.е. не указал перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников в многоквартирном доме.

1. Организатором конкурса при расчете платы за содержание и ремонт жилого помещения не учтена площадь нежилых помещений, соответственно расчет тарифа произведен неверно, что нарушает п.2 Правил: «...Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается одинаковым для собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме» и п.4.3 Правил: «эффективное использование средств собственников помещений в многоквартирном доме в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий пользования помещениями в многоквартирном доме, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся помещениями в доме», а наличие нежилых помещений подтверждается Техническим паспортом здания (ГУП МО «МОБТИ») от 07.08.2014г.

3. Организатором конкурса неверно рассчитан размер обеспечения заявки на участие в конкурсе. Размер обеспечения согласно конкурсной документации и извещения о проведении открытого конкурса должен составлять 5% размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, умноженного на общую площадь жилых и нежилых помещений (за исключением помещений общего пользования) в многоквартирном доме, как указан в извещении о проведении открытого конкурса 14 978,0 рублей.

При значениях, соответствующих технической документации на здание размер обеспечения заявки на участие в конкурсе, рассчитывается исходя из требований конкурсной документации: 34,31 руб. x 8 920,6 кв.м x 5% = 15 303,29 руб.

14 978,0 руб. / 5% / 34,31 = 8730,98 кв.м – площадь жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, которую взял в расчет организатор конкурса.

Согласно произведенным расчетам видно, что организатор конкурса при подготовке конкурса и написании конкурсной документации производил расчет, используя неверную площадь жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, что привело к неправильному расчету размера обеспечения заявки на участие в конкурсе, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, размера обеспечения исполнения обязательств.

4. В нарушение п. 14 Правил размер обеспечения заявки на участие в конкурсе не 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 многоквартирном доме, объекта конкурса.

5. Организатором конкурса нарушены условия п.38 пп.3 Правил – в извещении о проведении конкурса не указаны следующие сведения: 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, а в конкурсной документации недостоверно представлены сведения об объекте конкурса в приложении №1 к конкурсной документации:

Наименование	Конкурсная документация – акт о состоянии общего имущества	Технический паспорт здания (ГУИ МО «МОБТИ») от 07.08.2014г.
Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества	0	3
Площадь многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками	11 069.5	11 101.9
Площадь жилых помещений (общая площадь квартир)	8730.9	8324,7
Площадь нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)	533,6	595,9
Площадь помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)	1 805.0	1 775.1

6. Организатором конкурса нарушены условия п.38.2 Правил: не указана в приложении №1 к конкурсной документации площадь земельного участка (6 696 кв.м.) и его кадастровый номер (50:59:0020203:47), входящего в соответствии с пп. е) п. 1 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. N 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность» состав общего имущества многоквартирного дома, но в приложении №3 к договору на управление общим имуществом многоквартирного дома в структуре платы за содержание и ремонт общего имущества в п.2 – уборка придомовой территории – стоимость 4,06 руб/кв.м.

Вследствие этих несоответствий считаем неверно рассчитанным размер платы за содержание и ремонт помещений и размер обеспечения заявки на участие в конкурсе согласно п.14 Правил - организатором конкурса нарушены условия п.38.пп.5.

7. В приложении №5 к конкурсной документации в п.4, п.5 указаны недостоверные сведения о наличии отчетов о составе и качестве работ, выполненных в ходе подготовки МКД к сезонной эксплуатации и при проведении капитальных ремонтов и качестве предоставления ЖКУ управляющими и ресурсоснабжающими организациями – предоставленным организацией, ранее обслуживающей многоквартирный дом – МУП «УЖКХ». Данный многоквартирный дом с момента ввода в эксплуатацию МУП «УЖКХ» не обслуживался, что подтверждается перечнем домов находящихся и находившихся в управлении МУП «УЖКХ» опубликованном на сайте: <https://www.reformagkh.ru/>.

8. В перечне конструкций приложения №5 к конкурсной документации, элементов, инженерных сетей и оборудования, подлежащих осмотру указаны чердачные помещения, отсутствующие в данном МКД

9. В приложении №1 к договору на управление общим имуществом многоквартирного дома не указана площадь нежилых помещений.

10. В размере платы за жилищные услуги в структуре платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома в приложении №3 к договору на управление общим имуществом многоквартирного дома отсутствует плата за капитальный ремонт, что является нарушением со стороны организатора конкурса согласно п.2 Правил.

Следуя из вышеизложенного организатор торгов нарушил порядок, предусмотренный подпунктом 4 пункта 41 Постановления «перечень обязательных 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. № 290, по форме согласно приложению № 2. При этом организатор конкурса в соответствии с перечнем обязательных работ и услуг самостоятельно определяет расчетную стоимость каждой из обязательных работ и услуг», указав перечень обязательных работ и услуг на основании недостоверных конструктивных и технических параметров многоквартирного дома.

ООО «Про-СТО» не смогло принять участия в конкурсе, заведомо понимая, что нарушения, допущенные в конкурсной документации, приведут к не исполнению контракта в полном объеме. Все перечисленные выше нарушения влекут за собой невозможность выполнения условий контракта без нарушения действующего законодательства РФ.

Выше изложенными действиями организатор конкурса нарушил антимонопольное законодательство РФ и право ООО «Про-СТО» на добросовестную конкуренцию.

На основании изложенного,

ПРОШУ:

1. Рассмотреть настоящую жалобу в порядке, установленном действующим законодательством РФ.
2. Признать проведенные Администрацией города Протвино по проведению открытого конкурса по отбору управляющей компании для управления многоквартирным домом по адресу: г. Протвино, проспект Академика Сахарова, дом № 2, корпус 3 извещение 280917/0324976/01 Лот 1 - не состоявшимся.

3. В случае выбора 03.11.2017г. управляющей организации по данному конкурсу – отменить протокол.

4. Обязать Администрацию города Протвино провести конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом на территории города Протвино Московской области на проспекте Академика Сахарова дом 2 корпус 3, заново, в соответствии с нормами и требованиями Постановления Правительства РФ от 06.02.2006г. № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом».

5. Решение по настоящей жалобе прошу направить по электронной почте: pro-sto2017@mail.ru.

Приложение:

1. Доверенность №1 от имени юридического лица от 01.11.2017г. – оригинал в 1 экз. на 1 л.;

2. Приказ №1 от 05.05.2017г. – копия в 1 экз. на 1 л.;

3. Сведения о юридическом лице ООО «Про-СТО» из ЕГРЮЛ – оригинал в 1 экз. на 5 л.;

4. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № RU50-57-2015-26 – копия в 1 экз. на 1 л.;

5. Технический паспорт здания от 07.08.2014г. – копия в 1 экз. на 5 л.;

6. Извещение о проведении открытого конкурса – копия в 1 экз. на 1 л.;

7. Конкурсная документация открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, находящимся на территории муниципального образования «городской округ Протвино», собственники которого не осуществили своего права по выбору управляющей организации – копия в 1 экз. на 13 л.;

Генеральный директор

