

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ ДИВНЫЙ ГОРОД»

Юридический адрес: 660043, г. Красноярск, ул. Мужества, дом 21, офис 1
Фактический адрес: 663090, Красноярский край, г. Дивногорск, ул. Б. Полевого, д. 1
e-mail: oooukddivnyigorod@gmail.com
тел. 8 (39144) 33861
ИНН/КПП 2466172224/2446601001
ОГРН 1162468081907

исх. № 03/12/44 от «29» ноября 2016 г.

29 НОЯ 2016

Управление Федеральной
антимонопольной службы
по Красноярскому краю
660017, г.Красноярск, гр.Мира, 81 д

Управление Федеральной антимонопольной службы по
Красноярскому краю

660049, г. Красноярск, ул. Мира, д. 81д

ЖАЛОБА

на неправомерные действия Администрации муниципального образования г. Дивногорска, МКУ «Городское хозяйство», г. Дивногорска при организации и проведении конкурса по отбору управляющих организаций для управления многоквартирным домом № 16 по ул. Бочкина в городе Дивногорску, извещение № 210916/0140710/01, лот № 1

«18» октября 2016 г. Администрацией города Дивногорска вынесено распоряжение № 2685р о проведении открытого конкурса по отбору управляющей компании для управления многоквартирным домом № 16 по ул. Бочкина в г. Дивногорск.

Информация о проведении конкурса размещена на официальном сайте Российской Федерации о проведении торгов (www.torgi.gov.ru) извещение № 210916/0140710/01.

24 ноября 2016 состоялся открытый конкурс по отбору управляющих организаций по управлению многоквартирным домом, организатором которого являлось МКУ «Городское хозяйство» г. Дивногорска.

ООО «Уютный дом» и ООО «Управляющая компания Дивный город» (далее по тексту - ООО «УК Дивный город»), на основании решения конкурсной комиссии (протокол рассмотрения заявок на участие в открытом конкурсе по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами от 24.11.2016 года) признаны участниками Конкурса по лоту № 1. Победителем Конкурса признано ООО «Уютный дом», как предложившее наибольшую стоимость дополнительных работ и услуг.

ООО «УК Дивный город» считает, что при организации и проведении конкурса по отбору управляющих организаций для управления многоквартирным домом № 16 по ул. Бочкина в городе Дивногорску, извещение № 210916/0140710/01, лот № 1 нарушены права участника конкурса - ООО «Управляющая компания Дивный город», так как конкурсная документация противоречит действующему законодательству РФ и содержит недостоверную информацию, конкурс проведен с нарушениями действующего законодательства РФ, что подтверждается следующими обстоятельствами.

Первое. Конкурсная документация противоречит действующему законодательству РФ и содержит недостоверную информацию.

1. В распоряжении Администрации г. Дивногорска от 18.10.2016 г. № 2685р отсутствует информация об адресе многоквартирного жилого дома по отбору управляющей компании которого объявлено о проведении открытого конкурса.
2. Администрация города Дивногорска (организатор торгов) указала не верные реквизиты для перечисления денежных средств, необходимых для обеспечения заявки для участия в конкурсе.
ООО «УК Дивный город» 22.11.2016 г. платежным поручением № 1 произвело оплату денежных средств по реквизитам, указанным в конкурсной документации, однако до настоящего времени денежные средства на расчетный счет УФК по Красноярскому краю не поступили.
23 ноября 2016 г. ООО «УК Дивный город» с целью участия в конкурсе произвело оплату денежных средств в качестве обеспечения заявки для участия в конкурсе по другим реквизитам, которые были указаны работниками УФК по Красноярскому краю (платежное поручение № 2 от 23.11.2016 г.).
При этом претендент на участие в конкурсе – ООО «Уютный дом» произвело оплату денежных средств в качестве обеспечения заявки для участия в конкурсе по другим реквизитам, отличным от реквизитов, указанным в конкурсной документации и был допущен к участию в конкурсе.
3. Ввиду отсутствия достоверной и полной информации ООО «УК Дивный город» не имело возможности верно оценить обязательные и дополнительные работы по следующим основаниям:
 - в акте о состоянии общего имущества дома (приложение № 1 к конкурсной документации) указано количество этажей – 6, при чем фактически дом является пятиэтажным, указано неверное количество квартир, отсутствует информация о количестве лестниц, уборочной площади лестниц, коридоров, других мест общего пользования;

- согласно пп. 4 п. 2.1.1 раздела 2.1 Конкурсной документации, п.п. 4 п. 41 Постановление Правительства РФ от 06.02.2006 г. № 75 (ред. от 04.03.2015 г.) "О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом" 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. N 290, по форме согласно приложению N 2. При этом организатор конкурса в соответствии с перечнем обязательных работ и услуг самостоятельно **определяет расчетную стоимость каждой из обязательных работ и услуг.**
Организатор конкурса в нарушение указанных пунктов не определило расчетную стоимость каждой из обязательных работ и услуг;
- **стоимость дополнительных видов работ Организатором торгов также не рассчитана**, что является нарушением п. 4 (1) п. 41 Постановление Правительства РФ от 06.02.2006 г. № 75;
- в приложении № 6 к конкурсной документации указан размер платы за содержание и ремонт жилых помещений, которая составляет 147 878,68 руб., при этом отсутствует информация о том, за какой период этот размер установлен (за год, месяц, иной период).
4. В Приложении № 4 к конкурсной документации «Перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса, расположенного по адресу: г. Дивногорск, ул. Бочкина, д. 16 организатором торгов указаны наименования дополнительных услуг, в числе которых:
- дератизация – 1 раз в год;
- дезинсекция – 1 раз в год.
- При этом в Приложении № 3 «Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса, расположенного по адресу: г. Дивногорск, ул. Бочкина, д. 16 в качестве обязательных работ в том числе указано:
- дератизация – 1 раз в год;
- дезинсекция – 1 раз в год.
- Таким образом, организатором торгов в качестве дополнительных работ и услуг (Приложение № 4) определены работы из перечня обязательных работ (Приложение № 3). Соответственно, Приложением № 4 не установлен перечень дополнительных работ и услуг, а продублированы виды работ, указанные в качестве обязательных (Приложение № 3)..
- Однако, в соответствии с пунктом 5 Постановления Правительства Российской Федерации «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения» от 03.04.2013 № 290 периодичность оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, определяется с учетом требований, установленных законодательством Российской Федерации.
- Дополнительные работы и услуги должны быть направлены на увеличение минимального перечня работ и услуг по обслуживанию дома, которые участник конкурса обязуется выполнять в счет той же платы за содержание и ремонт жилого помещения, размер которой указан в извещении о проведении конкурса и конкурсной документации.
- Конкурс - форма торгов, победителем которых признается участник конкурса, предложивший за указанный организатором конкурса в конкурсной документации размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в течение установленного срока выполнить наибольший по стоимости объем работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, на право управления которым проводится конкурс.
- В качестве дополнительных работ и услуг могут устанавливаться, например, работы (услуги) по строительству объектов внешнего благоустройства, установке камер видеонаблюдения в помещениях общего пользования и прочее.
- В свою очередь проведение конкурса в целях выбора победителя, предложившего наибольшую периодичность оказания обязательных услуг не обеспечивает повышение уровня обслуживания домов, но и в ряде случаев свидетельствует о фиктивном характере «лучшего предложения» победителя торгов ввиду невозможности и нецелесообразности выполнения таких услуг с указанной периодичностью.
- Таким образом, установленный организатором Конкурса дополнительный перечень, предусматривающий 4 вида работ (услуг), не отвечает требованиям подпункта 4(1) пункта 41 Правил, не обеспечивает увеличение минимального перечня услуг по обслуживанию дома, что ограничивает участников Конкурса в предложениях по видам дополнительных работ и услуг.
5. Сумма, подлежащая оплате в качестве обеспечения заявки рассчитана Администрацией г. Дивногорска не верно. Согласно конкурсной документации она составляет **7 393,93 руб.** Согласно Конкурсной документации обеспечение заявки на участие в конкурсе предоставляется в размере 5% 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. В силу чего сумма обеспечения заявки должна складываться из следующего: 21,15 руб./кв.м. * (4907,8 кв.м. – общая площадь жилых помещений)+1985,2 кв.м. (общая площадь нежилых помещений) = 145 786,95 руб. * 5% = **7 289,34 руб.**

6. Организатор конкурса не верно рассчитал размер платы за содержание и ремонт жилых помещений. Указанный размер сложен из тарифа за кв. м. 21,15 руб.*6991,9 кв.м. (площадь дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками) = **147 878,68 руб.** При этом в соответствии с требованиями Жилищного кодекса РФ расчет платы производится исходя из общей площади квартир, которая согласно конкурсной документации составляет 4 907,8 кв.м., 1985,2 кв.м. (общая площадь нежилых помещений), в силу чего размер платы за содержание и ремонт жилых помещений должен составлять: 21,15 (тариф за кв.м.)*4907,8+1985,2 кв.м. (общая площадь квартир и нежилых помещений) = **145 786,95 руб.**
7. Пункт 7.5 Конкурсной документации «В случае если общая стоимость определённых участником конкурса дополнительных работ и услуг (при объединении в один лот нескольких объектов конкурса – суммированная стоимость по всем объектам конкурса, входящим в лот) равна стоимости его предложения или превышает её, такой участник признается победителем конкурса» **противоречит** п. 78 Постановления Правительства РФ от 06.02.2006 г. № 75, который гласит «В случае если общая стоимость определенных участником конкурса дополнительных работ и услуг (при объединении в один лот нескольких объектов конкурса - суммированная стоимость по всем объектам конкурса, входящим в лот) превышает стоимость дополнительных работ и услуг, предлагаемую иными участниками конкурса, такой участник конкурса признается победителем конкурса (п. 78 в ред. Постановления Правительства РФ от 04.03.2015 N 191).
8. К конкурсной документации приложен проект договора управления многоквартирным домом (приложение № 10 к Конкурсной документации), в котором также имеются замечания:
 - в соответствии с пунктом 3 части 3 статьи 162 ЖК РФ в договоре управления многоквартирным домом должны быть указаны, в том числе, порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги, а также порядок внесения такой платы.
В конкурсной документации представлен проект договора управления многоквартирным домом, в котором отсутствуют сведения о размере платы за содержание и ремонт жилого помещения. Содержание проекта договора управления многоквартирным домом не позволяет собственникам многоквартирного дома определить размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также условия о том, что поименованные в проекте договора дополнительные услуги, включены в стоимость платы за содержание общего имущества многоквартирного дома.
Таким образом, организатором торгов нарушены требования пункта 3 части 3 статьи 162 ЖК РФ, в связи с невключением в проект договора информации о плате за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги;
 - содержание пункта 4.5 имеет отсылку на пункт 4.9 договора, который в договоре вообще отсутствует.

Второе. Конкурс по отбору управляющей компании по управлению многоквартирным жилым домом № 16 по ул. Бочкина проведен с нарушением действующего законодательства РФ.

1. За минуту до проведения конкурса руководитель МКУ «Городское хозяйство» передал претендентам оцененный организатором конкурса перечень обязательных и дополнительных работ. Переданные перечени не подписаны (утверждены) ни организатором, ни заказчиком конкурса.
Однако пункт 41 Правил, не предполагают определение организатором торгов в конкурсной документацией ни общей стоимости всех видов дополнительных работ и услуг, ни их годовой платы. Более того, в силу пункта 76 Правил определение общей стоимости дополнительных работ и услуг осуществляется участниками торгов в ходе проведения конкурса.
2. Нарушения Правил, допущенные при подготовке Конкурсной документации, привели к устранению конкуренции при проведении Конкурса, поскольку конкурсная документация составлена таким образом, что его победителем признается участник, который первым подал заявку, в связи с закрепленной Правилами необходимостью такого участника первым подать максимальное предложение по общей стоимости дополнительных услуг, что не соответствует целям проведения конкурса, установленным в Правилах.
Разделом VIII Правил порядок проведения конкурса определен следующим образом. 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 (пункт 75 Правил).
В соответствии с пунктом 76 Правил, участники конкурса представляют предложения по общей стоимости дополнительных работ и услуг в соответствии со стоимостью работ и услуг, указанной в конкурсной документации, предусмотренной подпунктом 4(1) пункта 41 Правил.
В случае если после трехкратного объявления последнего предложения о наибольшей стоимости указанных дополнительных работ и услуг ни один из участников конкурса не предложил большей стоимости, конкурсная комиссия объявляет наименование участника конкурса, который сделал предложение по наибольшей стоимости дополнительных работ и услуг.
Указанный в пункте 76 Правил участник конкурса называет перечень дополнительных работ и услуг, общая стоимость которых должна соответствовать представленному им предложению по стоимости дополнительных работ и услуг.
Участник конкурса принимает обязательства выполнять обязательные и предложенные им дополнительные работы и услуги за плату за содержание и ремонт жилого помещения, размер которой указан в извещении о проведении конкурса и в конкурсной документации, предоставлять коммунальные услуги, а также исполнять иные обязательства, указанные в проекте договора управления многоквартирным домом (пункт 80 Правил).
В случае если общая стоимость определенных участником конкурса дополнительных работ и услуг

превышает стоимость дополнительных работ и услуг, предлагаемую иными участниками конкурса, такой участник конкурса признается победителем конкурса (пункт 78 Правил).

Таким образом, Правила предполагают необходимость указания участниками торгов не общей годовой платы за дополнительные услуги, а общей расчетной стоимости всех дополнительных услуг, предлагаемых участниками торгов.

Организатором в качестве расчетной стоимости дополнительных работ и услуг установлена стоимость за 1 кв.м. Следовательно, участники должны представлять свои предложения исходя из общей расчетной стоимости за дополнительные работы и услуги на 1 кв.м.

Таким образом, победитель торгов должен определяться исходя из представленной им наибольшей (превышающей предложения иных участников торгов) общей расчетной стоимости дополнительных работ и услуг на 1 кв.м.

ООО «Уютный дом» первым направило свою заявку, поэтому обществу в соответствии с пунктом 75 Правил предоставлена конкурсной комиссией возможность первым назвать свое предложение. Ввиду указания ООО «Уютный дом» предельной стоимости дополнительных услуг (21,15 руб. за 1 кв.м.), установленной в конкурсной документации, ООО «Уютный дом» признано победителем конкурса. Иным участникам конкурса возможность подать иные предложения конкурсная комиссия не предоставила.

При этом представитель ООО «Управляющая компания Дивный город» предложило стоимость дополнительных услуг на сумму 21,16 руб. за 1 кв.м., что отражено в аудиозаписи конкурса. Однако организатором конкурса (руководителем МКУ «Городское хозяйство» г. Дивногорска Бодровой Р.М.) были даны пояснения о невозможности подачи предложения по стоимости дополнительных работ и услуг в размере, превышающем установленный в конкурсной документации (то есть более 21,15 руб. за 1 кв.м.)

В соответствии с чем, предложение ООО «УК Дивный город» было отклонено и победителем по лоту № 1 признано ООО «Уютный дом».

Считаю, что довод представителя организатора конкурса о невозможности принятия предложений участников конкурса по стоимости дополнительных работ и услуг в размере, превышающем установленную в извещении о проведении Конкурса предельную стоимость дополнительных работ и услуг и невозможности ее изменения не может быть принят во внимание, поскольку Правилами не предусмотрено указание Организатором торгов предельной стоимости дополнительных услуг.

Кроме того, в соответствии с пунктом 80 Правил предложенная участником конкурса наибольшая стоимость дополнительных работ и услуг не влечет изменение цены договора управления многоквартирным домом, которая остается в установленном в извещении размере.

ООО «УК Дивный город» было названо предложение об общей расчетной стоимости дополнительных работ и услуг в размере 21,16 руб./кв.м., поскольку, как и предусмотрено Правилами общество самостоятельно определило общую расчетную стоимость дополнительных работ и услуг, представленных в Приложении № 4.

Правилами не предусмотрено право конкурсной комиссии для отказа в приеме предложения ООО «УК Дивный город», тем более что стоимость предложенных им услуг превышала предложение ООО «Уютный дом».

Таким образом, в нарушение пункта 78 Правил конкурсной комиссией победителем Конкурса признано ООО «Уютный дом», предложившее стоимость дополнительных работ и услуг в размере 21,15 руб./1 кв.м, при условии, что ООО «УК Дивный город» представлено предложение о стоимости дополнительных работ и услуг в размере 21,16 руб./1кв.м.

3. Предложив стоимость дополнительных работ на сумму 21,15 за 1 кв.м. представитель ООО «Уютный дом» не представил конкурсной комиссии перечень дополнительных работ и услуг на заявленную сумму в письменном виде.

В настоящее время протокол об итогах проведения конкурса на официальном сайте www.torgi.gov.ru не размещен (нарушение п. 84 Правил), проект договора управления многоквартирным домом победителем торгов ООО «Уютный дом» не подписан, обеспечение исполнения договора не поступило.

На основании изложенного, руководствуясь Федеральным законом от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», ООО «УК Дивный город» просит:

1. Признать жалобу ООО «Управляющая компания Дивный город» обоснованной.
2. Признать действия (бездействие) МКУ «Городское хозяйство» г. Дивногорска по неуказанию в Конкурсной документации требований к объёму, качеству выполнения отдельных видов обязательных и дополнительных работ и услуг, стоимости каждого из вида обязательных работ в соответствии с требованиями действующего законодательства нарушением подпунктов 4 и 4 (1) пункта 41 Правил.
3. Признать действия (бездействие) МКУ «Городское хозяйство» г. Дивногорска по определению перечня дополнительных работ и услуг с нарушением требований действующего законодательства нарушением подпункта 4 (1) пункта 41 Правил.
4. Признать действия (бездействие) МКУ «Городское хозяйство» г. Дивногорска по определению общей стоимости дополнительных работ и услуг нарушением пунктов 41 и 76 Правил.
5. Признать действия (бездействие) МКУ «Городское хозяйство» г. Дивногорска по неуказанию в проекте договора управления многоквартирным домом сведений о размере платы за содержание и ремонт жилого помещения, установленной по результатам Конкурса нарушением 3 части 3 статьи 162 Жилищного кодекса РФ.

6. Признать действия Конкурсной комиссии по проведению открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Дивногорск, улица Бочкина, д. 16 по признанию победителем торгов ООО «Уютный дом», при условии, что ООО «Управляющая компания Дивный город» предложен больший по стоимости перечень дополнительных работ и услуг, нарушением пункта 78 Правил.
7. Выдать в порядке части 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции Администрации города Дивногорска, МКУ «Городское хозяйство» г. Дивногорска предписание об аннулировании результатов торгов.

Обществу с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Дивный город» стало известно о том, что 02 декабря 2016 г. в УФАС Красноярского края состоится рассмотрение заявления ООО «ДЖКХ» о признаках нарушения Администрации г. Дивногорска антимонопольного законодательства при проведении конкурса по отбору управляющей компании для управления домом № 16 по ул. Бочкина в г. Дивногорск.

Учитывая, что заявление ООО «ДЖКХ» и настоящая жалоба содержит идентичные признаки нарушения антимонопольного законодательства, предметом жалоб является нарушение Администрации г. Дивногорска, организатора торгов (МКУ «Городское хозяйство») антимонопольного законодательства при проведении конкурса по отбору управляющей компании для управления домом № 16 по ул. Бочкина в г. Дивногорск, прошу рассмотреть вопрос о возможности рассмотрения настоящей жалобы совместно с заявлением ООО «ДЖКХ», а именно 02.12.2016 г. в 10 час. 30 мин.

Директор ООО «УК Дивный город»



О.А. Пономаренко