

**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ХАНТЫ-МАНСИЙСКИЙ АВТОНОМНЫЙ ОКРУГ
ООО «Вавилон»**

628240, ХМАО-Югра,
Советский район, г. Советский
ул. Калинина д. 35 «А»
ИНН/КПП 8622021963/862201001
ОГРН 1118622002465
тел.: 8(34675)3-01-41

р/сч. 40702810600020000841
Ф-л ЗС НАО «Ханты-Мансийский
Банк Открытие»
г. Ханты-Мансийск
кор/сч. 30101810771620000782
БИК 047162782

25.01.2018 № 28

Управление Федеральной Автономной
Службы по Ханты-мансийскому Автономному
Округу – Югре

На № _____

ЖАЛОБА

г. Советский

«25» января 2018 г.

13.12.2017г. на сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» <https://torgi.gov.ru> размещено извещение о проведении конкурса № 131217/1097502/01 по отбору управляющих организаций для управления многоквартирным домом по адресу г.Советский ул.Калинина д.8 корп.2 Советский район, Ханты-мансийский автономный округ, собственники которых не выбрали способ управления. Предмет торгов: Право заключения договора управления многоквартирным домом, расположенным по адресу РОССИЯ, Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра АО, Советский р-н, Советский г, Калинина ул, 628240, г. Советский, Многоквартирный дом ул. Калинина д. № 8, корпус 2. Конкурс проводился в соответствии с частями 4,5 ст. 161 ЖК РФ и Постановлением Правительства Российской Федерации № 75 от 06.02.2006г. «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом».

Считаю действия организатора конкурса противозаконными, а результаты конкурса подлежащими отмене по следующим основаниям.

Администрация городского поселения Советский, адрес: 628240, Тюменская область, Ханты - Мансийский автономный округ - Югра, г. Советский, улица 50 лет Пионеров, д. 11 «б», адрес электронной почты: egrod@zovinet.ru, контактные лица: заместитель главы городского поселения Советский по городскому хозяйству – Байнзаров Роман Толибаевич, телефон (34675) 3-83-92; начальник отдела по городскому хозяйству – Овчинников Сергей Владимирович - телефон (34675) 3-86-02. При организации и проведении открытого конкурса конкурсной комиссией на право заключения договора управления многоквартирным домом по адресу: г. Советский, ул. Калинина д. № 8, корпус 2, собственниками помещений, в которых не выбран способ управления или принятое решение о выборе способа управления не было реализовано, проведение которых является, обязательным в соответствии со Статьей 161 Жилищного кодекса Российской Федерации; Постановления Правительства РФ от 06.02.2006 № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом», а так же действующего законодательства Российской Федерации. В ходе проведения торгов, были допущены следующие нарушения:

Организатором торгов Администрацией городского поселения Советский в размещенной конкурсной документации произведено сужение перечня работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса в части:

1. Предоставления коммунальных услуг в целях содержания мест общего пользования (Электроэнергия на общедомовые нужды),
2. Не отражены:
 - * в технической характеристики объекта, оснащение данного многоквартирного дома лифтовым оборудованием.
 - * Не указан вид благоустройства данного многоквартирного дома.
 - * Отсутствуют сведения об установленных общедомовых приборах учета.
 - * Отсутствуют в технических характеристиках МКД площади подвальных помещений.
3. Не учтены площади нежилых помещений расположенные на первом этаже данного МКД (выписки из росреестра прилагаем).
4. Размер обеспечения заявки на участие в конкурсе 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.
5. Отсутствует цена договора управления многоквартирным домом. Цена договора управления многоквартирным домом устанавливается равной размеру платы за содержание жилого помещения, В размещенной конкурсной документации невозможно установить актуальный тариф за содержание и ремонт помещений а так же периодичность проведения дополнительных работ и услуг, приложению 3 к извещению о проведении конкурса (прилагается отдельным файлом).

Вышеназванные нарушения, допущенные организатором проведения торгов Администрацией городского поселения Советский считаем существенными в связи с тем что:

1. ч. 9.2 статьи 156 ЖК РФ установлено, что размер расходов граждан в составе платы за содержание жилого помещения на оплату холодной воды, горячей воды, отведения сточных вод, электрической энергии, потребляемых при выполнении минимального перечня необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг и работ, определяется исходя из нормативов потребления соответствующих видов коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном федеральным законом. Минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержден постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 г. N 290 (далее - Минимальный перечень услуг, работ). Постановлением N 1498 в Правилах установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 23 мая 2006 г. N 306 (далее - Правила N 306) предусмотрено исключение из Правил N 306 нормативов потребления коммунальных услуг на общедомовые нужды и включение нормативов потребления коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, которые в соответствии с Постановлением N 1498 в Правилах N 354 одновременно подлежат использованию при расчете платы за коммунальные ресурсы, потребленные при содержании общего имущества в многоквартирном доме.

Начало действия нормативов потребления коммунальных услуг, используемых в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, устанавливается органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, утвердившим такие нормативы, но не позднее 1 июня 2017 года. Поскольку норма части 9.2 статьи 156 ЖК РФ содержит указание на определение размера соответствующих расходов для граждан, Постановлением N 1498 предусматривается, что в указанных целях подлежат применению тарифы на холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, сточные воды, утвержденные органами государственной власти субъектов Российской Федерации в области государственного регулирования тарифов по категории потребителей "население". Поскольку размер платы за содержание жилого помещения устанавливается в одинаковом размере для всех собственников помещений в многоквартирном доме, тарифы для населения применяются ко всему объему коммунальных ресурсов, используемых в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, включаемому в расчет размера платы за содержание жилого помещения.

Согласно Принципам проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 6 февраля 2006 года N 75 (далее - Правила N 75), под размером платы за содержание и ремонт жилого помещения понимается плата, включающая в себя плату за работы и услуги по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, установленная из расчета 1 кв. метра общей площади жилого помещения. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается одинаковым для собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме.

При формировании в соответствии с Правилами N 75 размера платы за содержание жилого помещения необходимо учитывать исключение к ней с 1 января 2017 года платы за коммунальные ресурсы, потребляемые в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме.

2. В соответствии с пунктом 38 Правил N 75 и извещении о проведении конкурса в том числе указывается:

- наименование обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса, выполняемых (оказываемых) по договору управления многоквартирным домом;
- наименование дополнительных работ и услуг по содержанию объекта конкурса, перечень которых устанавливается в соответствии с подпунктом 4(1) пункта 41 Правил N 75;
- размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, рассчитанный организатором конкурса в зависимости от конструктивных и технических параметров многоквартирного дома, степени износа, этажности, наличия лифта и другого механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, материала стен и кровли, других параметров, а также от объема и количества обязательных работ и услуг. Таким образом, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения должен определяться индивидуально для каждого многоквартирного дома на основании утвержденного собственниками помещений такого дома перечня и периодичности проведения работ и (или) оказания услуг. При этом перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, утвержденный собственниками помещений в многоквартирном доме, либо органом местного самоуправления в порядке, установленном Правилами N 75, не может быть меньше Минимального перечня услуг, работ.

Такой подход в полном объеме будет учитывать конструктивные элементы каждого многоквартирного дома, наличие и состав внутридомовых инженерных систем, наличие земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, элементы озеленения и благоустройства, а также иные объекты, предназначенные для обслуживания и эксплуатации данного многоквартирного дома, геодезические и природно-климатические условия расположения многоквартирного дома, что в итоге должным образом скажется на качестве обслуживания многоквартирного дома, согласно законным требованиям собственников помещений данного дома.

Извещение о проведении открытого конкурса не содержит сведений о виде благоустройства многоквартирного дома, отсутствует информация о наличии лифтового оборудования, отсутствует информация о наличии общедомовых приборов учета, не отражены площади подвальных помещений.

Согласно технической характеристики объекта, многоквартирный дом является 7-и этажным в соответствии с СП 54.13330.2011 "Многоквартирные жилые дома" свыше 6 – и этажей оборудуются лифтовым оборудованием. В ходе визуального осмотра установлено, что данный МКД оборудован лифтами, данная информация не отражена в технической характеристики объекта.

Согласно действующего законодательства установка коллективных (общедомовых) приборов учета коммунальных ресурсов обязательна при выполнении следующих работ:

- 1) При строительстве новых жилых домов.
- 2) При капитальном ремонте внутридомовых систем водоснабжения, отопления и электроснабжения.
- 3) При модернизации внутридомовых систем водоснабжения, отопления и электроснабжения.

Данный многоквартирный дом 2017 года постройки и оборудован общедомовыми приборами учета, данная информация та же не отражена в характеристиках объекта конкурса.

На основании выше изложенного не представляется возможным проверить правильность заявленного тарифа организатором конкурса на «содержание и ремонт» в данном МКД.

3. Учитывая тот факт что организатор конкурса не учел наличие нежилых помещений в данном МКД им неверно произведен расчет стоимости по содержанию и ремонту а значит и расчет размера обеспечения заявки произведен не верно. Согласно характеристики объекта, приложение №1 к

именно о проведении открытого конкурса тариф на содержание и ремонт установлен 32 руб. 15 коп. общая площадь квартир составляет 2369,10 кв.м. стоимость ежемесячного сбора по статье содержание и ремонт по информации организаторов открытого конкурса составляет: $32,15 \times 2369,10 = 76166,57$ рублей.

Данную стоимость по статье содержание и ремонт считаем заниженной. Расчет платы за содержание и ремонт должен включать в себя площади жилых помещений.

Расчет платы за содержание и ремонт:

- Площадь квартир составляет 2369,10 кв.м.

- Площадь жилых помещений 226,6 кв.м.

Стоимость ежемесячного сбора по статье содержание и ремонт $(2369,10 + 226,6) \times 32,15 = 83451,75$ рублей.

4. 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.

В соответствии с п.3 Размер обеспечения заявки на участие в конкурсе составляет:

$(2369,10 + 226,6) \times 32,15 / 100 \times 5 = 4172,59$ рублей

Тем самым сумма для внесения в целях обеспечения заявки на участие в конкурсе рассчитана не корректно. Внесенная сумма обеспечения участниками открытого конкурса не достаточна. Претенденты не должны были быть допущены для участия в конкурсе.

5. В соответствии с пунктом 34 Правил N 491 и согласно части 3 статьи 156 ЖК РФ в случае, если собственники помещений в многоквартирном доме не приняли решение о способе управления многоквартирным домом, размер платы за содержание жилого помещения, вносимой собственниками помещений в многоквартирном доме, устанавливается органом местного самоуправления по результатам открытого конкурса, проводимого в установленном порядке, равной цене договора управления многоквартирным домом. Цена договора управления многоквартирным домом устанавливается равной размеру платы за содержание жилого помещения, указанной в конкурсной документации.

Так же конкурсной документацией не установлен размер обеспечения обязательств реализуемого в случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения управляющей организацией обязательств по договорам управления многоквартирным домом, в том числе в случае невыполнения обязательств по оплате коммунальных ресурсов ресурсоснабжающим организациям, а также в случае причинения управляющей организацией вреда общему имуществу.

Наименование обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса, выполняемых (оказываемых) по договору управления многоквартирным домом (далее - обязательные работы и услуги) организатором конкурса определяется приложением № 2 к извещению о проведении конкурса (прилагается отдельным файлом). Из прилагаемого списка благоустройства в приложении № 2 не удалось провести сопоставление объекта, отсутствует вид благоустройства для данного МКД.

Конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, должна включать в себя перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса.

Согласно изменениям, внесенным в Правила проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденные постановлением Правительства РФ от 6 февраля 2006 г. N 75, конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, должна включать в себя, помимо прочего, перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса, включая требования к объемам, качеству и периодичности каждой дополнительной работы и услуги.

Из размещенной информации в приложении к извещению невозможно установить периодичность проведения дополнительных работ и услуг.

На основании вышесказанного, считаем что организатор торгов нарушил требование об информационном обеспечении торгов, тем самым ограничил круг потенциальных участников торгов.

Согласно ч. 1 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции" во вступившей в силу с 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции" антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов или в случае, если торги, проведение которых является обязательным и соответствует с законодательством Российской Федерации, признаны несостоявшимися, за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд.

На основании вышесказанного и руководствуясь ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции",

Просим:

1. Признать результаты открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом № 8 корпус 2 по ул. Калинин в г. Советский № недействительными.

Приложения:

1. Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости г.Советский ул.Калинина д.8 корп.2 помещение 1
2. Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости г.Советский ул.Калинина д.8 корп.2 помещение 2

«25» января 2017 г.

Генеральный директор
ООО «Вавилон»


/И.И. Карухин/