

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Комфорт»

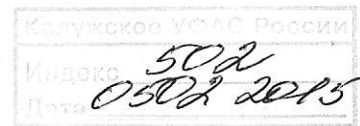
Фактический адрес: 249722, г. Козельск, ул. Красноармейская, д. 4, тел/факс (48442) 2-36-60;

ИНН 4009009809 КПП 400901001 ОГРН 1134001000484 р/с 4070281022240009208 отделение №8608 Сбербанка России
г. Калуга к/с 30101810100000000612 БИК 042908612

Управляющая компания «Комфорт»
г. Калуга
05.02.15
№ 31

**Управление Федеральной антимонопольной службы
по Калужской области**

248000 г. Калуга, пл. Старый торг, 5
Телефон/факс: (4842) 57-65-92



ЖАЛОБА

**на незаконные действия Администрации городского поселения «Город Козельск» при
организации проведения открытого конкурса**

Организатор конкурса: администрация (исполнительно-распорядительный орган) городского поселения «Город Козельск», 249722, г. Козельск, ул. Б. Советская д. 36.

Участник конкурса: ООО Управляющая компания «Комфорт»;

Адрес официального сайта, на котором размещена информация о проведении открытого конкурса: <http://torgi.gov.ru>

Номер извещения: 191214/0075650/02 (Лот №1, Лот №2; Лот №3)

Наименование конкурса: на право заключения договора управления многоквартирными домами

В соответствии со ст. 161 ЖК РФ орган местного самоуправления проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации в порядке установленном Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 г. №75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» (далее – Постановление Правительства №75).

Так, указанным Постановлением Правительства №75 установлен порядок организации и проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации (далее – Порядок проведения конкурса).

19 декабря 2014 г. на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» www.torgi.gov.ru администрацией ГП «Город Козельск» размещено извещение о проведении Конкурса в отношении многоквартирных домов объединенных в 5 лотов.

В соответствии с п. 6. Постановления Правительства РФ №75 конкурс проводится на право заключения договоров управления многоквартирным домом либо на право заключения договоров управления несколькими многоквартирными домами. В случае если проводится конкурс на право заключения договоров управления несколькими многоквартирными домами, общая площадь жилых и нежилых помещений (за исключением помещений общего пользования) в таких домах не должна превышать 100 тыс. кв. метров и такие дома должны быть расположены на граничащих земельных участках, между которыми могут располагаться земли общего пользования. Однако, организатором конкурса в лоты №1,2,3 были объединены многоквартирные дома располагающиеся не на граничащих земельных участках, а расположенные в разных местах города.

Согласно п. 14 Постановления правительства РФ №75 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. Однако, организатором конкурса размер платы за содержание и ремонт указанный в извещении рассчитан от общей площади многоквартирного дома и соответственно размер обеспечения заявки на участие в конкурсе рассчитан исходя из размера платы за содержание и ремонт определенной исходя из общей площади многоквартирного дома.

Согласно пп. 5 п. 37 постановления Правительства РФ №75 размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, должен быть рассчитан организатором конкурса в зависимости от конструктивных и технических параметров многоквартирного дома, степени износа, этажности, наличия лифтов 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;

Однако, размер платы за содержание и ремонт в отношении многоквартирных домов объединенных в Лот №1 является общим для всех домов – без учета конструктивных и технических параметров многоквартирного дома, степени износа, этажности, наличия лифтов 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. Так в указанном лоте, включены дома имеющие разную этажность, разного года постройки, различной степени износа и т. д. Данные факты, также не учтены и в отношении многоквартирных домов включенных в Лот №2 и Лот № 3. В отношении указанных лотов стоимость размера платы за содержание и ремонт – является общей.

Подпунктом 6 п. 37 Постановления правительства №75 предусмотрено указание перечня коммунальных услуг, предоставляемых в многоквартирные дома. Так, в лоте №1, №2 и №3 указаны следующие коммунальные ресурсы – электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение и водоотведение. Однако, большинство из многоквартирных домов объединенных в лоты не имеют газоснабжения, а отопление печное, водоотведения и водоснабжения. Данная информация раскрыта на официальном сайте определенном Постановлением Правительства №731 – www.reformagkh.ru.

Данное обстоятельство не было учтено и при определении перечня обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту объектов конкурса, выполняемых (оказываемых) по договору управления многоквартирным домом (далее - обязательные работы и услуги);

В извещении опубликованном отсутствует информация об адресе официального сайта, на котором размещена конкурсная документация, срок, место и порядок предоставления конкурсной документации, размер, порядок и сроки внесения платы, взимаемой организатором конкурса за предоставление конкурсной документации, если такая плата установлена, а также место, порядок подачи заявок на участие в конкурсе.

Также, срок указанный для подачи заявок не соответствует сроку указанному в конкурсной документации (п. 4 информационной карты) и противоречит п. 52 Постановления правительства РФ №75.

В соответствии с пп. 1 п. 41 Постановления правительства РФ №75 конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, включает в себя акт по форме согласно приложению N 1.

Организатором конкурса, были опубликованы Акты по форме приложения №1 только в отношении одного многоквартирного дома указанного в каждом из Лотов №1, №2, №3 и дана ссылка на то, что со всеми остальными актами можно ознакомиться по месту нахождения Организатора конкурса.

В соответствии с пп. 1 п. 41 Постановления правительства РФ №75 конкурсная документация включает в себя 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. При этом организатор конкурса в соответствии с перечнем обязательных работ и услуг самостоятельно определяет расчетную стоимость каждой из обязательных работ и услуг. Однако, Организатором конкурса перечень обязательных работ и услуг разработан не отдельно для каждого объекта включенного в Лоты №1,2,3, с учетом всех технических параметров, а сделан общим. В перечне обязательных работ и услуг не указаны конкретные работы и услуги указанные в минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в конкретном многоквартирном доме, утвержденном постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 г. N 290, а указаны только наименования разделов перечня работ перечисленных в минимальном перечне. Так, в перечнях обязательных работ и услуг утвержденных Организатором конкурса, предусмотрены работы в отношении того или иного общего имущества, которого в большинстве домов – не имеется.

Согласно пп. 16 п. 41 Постановления Правительства РФ №75 конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, включает в себя проект договора управления многоквартирным домом, составленный в соответствии со ст. 162 ЖК РФ.

В соответствии с ч. 3 ст. 162 ЖК РФ в договоре управления многоквартирным домом должны быть указаны:

- 1) состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление и адрес такого дома;
- 2) перечень работ и (или) услуг по управлению многоквартирным домом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, порядок

изменения такого перечня, а также перечень коммунальных услуг, которые предоставит управляющая организация;

3) порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги, а также порядок внесения такой платы;

4) порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления.

Однако, в проекте договора управления представленного в конкурсной документации указанные приложения, а также сведения о составе и состоянии общего имущества, размере платы за содержание и ремонт жилого помещения, перечень обязательных работ и услуг выполняемых управляющей организацией в целях содержания и ремонта общего имущества, перечня коммунальных услуг и их стоимости, адреса многоквартирных домов – отсутствуют.

Согласно пп. 12 п. 41 постановления, конкурсная документация должна содержать размер и срок представления обеспечения исполнения 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. Сведения о размере и сроке предоставления обеспечения исполнения 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 – отсутствуют.

В соответствии с п. 76 Постановления Правительства РФ №75 участники конкурса представляют предложения по общей стоимости дополнительных работ и услуг (при объединении в один лот нескольких объектов конкурса предлагается суммированная стоимость по всем объектам конкурса, входящим в лот) в соответствии со стоимостью работ и услуг, указанной в конкурсной документации, предусмотренной подпунктом 5 пункта 41 настоящих Правил.

В случае если после троекратного 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.

77. Указанный в пункте 76 настоящих Правил участник конкурса называет перечень дополнительных работ и услуг (при объединении в один лот нескольких объектов конкурса - отдельно для каждого объекта конкурса, входящего в лот), общая стоимость которых должна соответствовать представленному им предложению по стоимости дополнительных работ и услуг. При объединении в один лот нескольких объектов конкурса разница между стоимостью дополнительных работ и услуг в отношении каждого объекта конкурса, входящего в лот, не должна превышать 20 процентов.

79. В случае если участник конкурса отказался выполнить требования, предусмотренные пунктом 78 настоящих Правил, конкурсная комиссия объявляет наименование участника конкурса, который сделал предыдущее предложение по наибольшей стоимости дополнительных работ и услуг. В указанном случае победитель конкурса определяется в порядке, установленном пунктами 77 - 78 настоящих Правил.

81. В случае если после троекратного объявления в соответствии с пунктом 75 настоящих Правил размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и наименования участника конкурса (для юридического лица), фамилии, имени, отчества (для индивидуального предпринимателя) ни один из участников конкурса не представил предложения по стоимости дополнительных работ и услуг, такой участник конкурса признается победителем конкурса.

Однако, при проведении конкурса, Организатором конкурса участникам конкурса возможности предложения большей стоимости дополнительных работ и услуг, троекратного объявления победителя – не производилось. А был заслушан только первоначальный перечень дополнительных работ и услуг, выслушаны замечания, после чего Конкурсная комиссия удалась для совещания в целях определения победителя.

Согласно п. 82 Постановления Правительства РФ №75 конкурсная комиссия ведет протокол конкурса по форме согласно приложению N 8, который подписывается в день проведения конкурса, который согласно п. 84 размещается на официальном сайте организатором конкурса в течение 1 рабочего дня с даты его утверждения. Так во время проведения конкурса, указанные протоколы по указанной форме заполнялись рукой самим председателем, однако на сайте указанные Протоколы конкурса – не размещены до настоящего времени.

На официальном сайте, 26 января 2015 г. Организатором конкурса размещен только протокол оценки и сопоставления заявок на участие в открытом конкурсе, в котором в качестве критерия оценки заявок указан перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и в котором указано, что победителем конкурса признано ООО «Управляющая компания Козельского района» в связи с предложением наибольшей стоимости дополнительных работ и услуг. Причем ни перечень предлагаемых услуг ни их стоимость в протоколе не указана вообще.

Также считаем, что в связи с отсутствием в Конкурсной документации перечня дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах, отсутствием надлежаще разработанного перечня обязательных работ и услуг по ремонту общего имущества собственников помещений многоквартирных домов в связи с указанием только наименований разделов минимального перечня (отсутствие конкретных видов работ в отношении каждого объекта конкурса с учетом технических характеристик данных объектов). Хотя постановлением Правительства №75 не запрещено установление перечня дополнительных работ и услуг в Конкурсной документации, а не включение указанного перечня дополнительных работ и услуг и их стоимости в Конкурсную документацию, ведет к нарушению Порядка проведения конкурса, а также к неправомерному определению победителя Конкурса.

В связи с чем, считаем, что предложение участника - ООО «Управляющая компания Козельского района» не может быть объективно оценено и впоследствии соответствовать потребностям собственникам помещений многоквартирных домов.

В соответствии со ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. №135-ФЗ «О защите конкуренции» прошу:

1. Рассмотреть дело о нарушении антимонопольного законодательства по выше изложенным обстоятельствам;

2. Признать открытый конкурс на право заключения договора управления многоквартирными домами проведенный 26 января 2015 г. администрацией ГП «Город Козельск» - недействительным.
3. При наличии обстоятельств, свидетельствующих о наличии административного правонарушения в действиях организатора конкурса, привлечь виновных лиц к административной ответственности.

Генеральный директор



Триппель Е. В.



**ФЕДЕРАЛЬНАЯ
АНТИМОНОПОЛЬНАЯ СЛУЖБА
УПРАВЛЕНИЕ
Федеральной антимонопольной службы
по Калужской области**

пл. Старый Торг, 5, г. Калуга, 248000
тел. (4842) 57-65-92, факс (4842) 57-65-92
e-mail: to40@fas.gov.ru

05.02.2015 № 02/216

На № _____ от _____

Организатору торгов –
Администрация ГП «Город Козельск»
ул. Б. Советская, д.36, г.Козельск,
Калужская обл., 249722

Заявителю – ООО Управляющая
компания «Комфорт»

ул. Красноармейская, д.4, г.Козельск,
Калужская обл., 249722

Победителю открытого конкурса -
ООО «Управляющая компания
Козельского района»

ул. Чкалова, д.24А, г.Козельск,
Калужская обл., 249722

Уведомление

**о поступлении жалобы и о приостановлении открытого конкурса до рассмотрения
жалобы по существу**

Настоящим сообщаю, что в адрес Калужского УФАС России поступила жалоба ООО Управляющая компания «Комфорт» на действия организатора торгов - Администрации ГП «Город Козельск» при проведении открытого конкурса на право заключения договоров управления многоквартирными домами, расположенными на территории городского поселения «Город Козельск» по лотам №1,2,3.

Информация о поступлении вышеуказанной жалобы в порядке части 11 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 «О защите конкуренции» размещена на официальном сайте Калужского УФАС России: www.kaluga.fas.gov.ru.

Калужское УФАС России, предварительно рассмотрев жалобу ООО Управляющая компания «Комфорт» приняло решение:

приостановить с 06.02.2015г. вышеуказанный открытый конкурс до рассмотрения вышеуказанной жалобы по существу.

В соответствии с пунктами 18, 19 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 «О защите конкуренции» заказчик, организатор торгов, которому направлено уведомление, не вправе заключать договор до принятия антимонопольным органом решения по жалобе. Договор, заключенный с нарушением требования, установленного пунктом 19 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 «О защите конкуренции», является ничтожным.

Рассмотрение вышеуказанной жалобы состоится в Калужском УФАС России в «15» часов «30» минут «12» февраля 2015 года по адресу: г. Калуга, пл. Старый Торг, 5, зал заседаний Калужского УФАС России (1 этаж).

Организатору торгов в срок до «16» часов «00» минут «10» февраля 2015 года необходимо представить в адрес Калужского УФАС России надлежащим образом заверенные копии документов и информацию:

- правовое обоснование и письменные объяснения по каждому доводу жалобы ООО Управляющая компания «Комфорт», **с приложением документов подтверждающих информацию;**

- документы на основании которых, разработана и утверждена конкурсная документация на право заключения договоров управления многоквартирными домами, расположенными на территории городского поселения «Город Козельск» по лотам №1,2,3;

- извещение о проведении открытого конкурса на право заключения договоров управления многоквартирными домами, расположенными на территории городского поселения «Город Козельск» по лотам №1,2,3;

- конкурсную документацию на право заключения договоров управления многоквартирными домами, расположенными на территории городского поселения «Город Козельск» по лотам №1,2,3;

- все заявки с приложениями, поступившие на участие в вышеуказанном открытом конкурсе на право заключения договоров управления многоквартирными домами, расположенными на территории городского поселения «Город Козельск» по лотам №1,2,3;

- протоколы, составленные в ходе проведения вышеуказанного открытого конкурса на право заключения договоров управления многоквартирными домами, расположенными на территории городского поселения «Город Козельск» по лотам №1,2,3;

- сведения о заключении договоров на управление многоквартирными домами с победителем открытого конкурса на право заключения договоров управления многоквартирными домами, расположенными на территории городского поселения «Город Козельск» по лотам №1,2,3 **с приложением заключенных договоров.**

- иные документы, имеющие значение для рассмотрения дела (при наличии).

Обращаю Ваше внимание на то, что в соответствии с частью 12 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 «О защите конкуренции» Заказчик, организатор торгов действия (бездействие) которого обжалуются, в течение одного рабочего дня с момента получения уведомления **обязан известить лиц, подавших заявки на участие в торгах**, о факте поступления жалобы, ее содержании, месте и времени ее рассмотрения.

Пунктом 13 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 «О защите конкуренции» установлено, что Заказчик, заявитель, а также лица, подавшие заявки на участие в закупке, вправе направить в антимонопольный орган возражение на жалобу или дополнение к ней и участвовать в рассмотрении жалобы лично или через своих представителей.

Возражение на жалобу должно содержать сведения, указанные в части 6 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 «О защите конкуренции». Возражение на жалобу направляется в антимонопольный орган не позднее, чем за два рабочих дня до дня рассмотрения жалобы.

Заместитель руководителя
Калужского УФАС России



Д.В. Каретин