

Общество с ограниченной ответственностью
Инвестиционная строительная компания

"Стройтехсервис"

ИНН 5611022790 КПП 561001001

Юридический адрес: 460008, г. Оренбург, п. Ростоши, пер. Холмский, 3,
тел./факс. (3532) 40-11-51/ 40-11-65, sts-1@inbox.ru

Сертификат соответствия системы менеджмента качества

ISO 9001:2008 №: 10.047.026 от 29.12.2010 г.

ГОСТ Р ИСО 9001 - 2008 № РОСС RU.ИСО8.К01188 от 11.01.2011 г.

OHSAS 18001:2007 №: 10.1502.026 от 29 декабря 2010 г.

ГОСТ 12.0.230-2007 №: 10.1504.026 от 29 декабря 2010 г.

ИНВЕСТИЦИОННАЯ
СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ



11.01.2015г.

В Управление Федеральной антимонопольной службы
по Оренбургской области
460046, г. Оренбург, ул. 9 Января, 64

Заявитель:

Место нахождения, почтовый адрес:
ООО «ИСК «Стройтехсервис», г. Оренбург, п. Ростоши,
пер. Холмский, д. 3
контактный телефон (3532) 40-11-51, 92-85-88

14.01.15

Организатор конкурса: Управление жилищно-коммунального
хозяйства администрации города Оренбурга
Адрес: 460035, Оренбургская область, город Оренбург, ул. Пролетарская, д. 216.

Жалоба

На действия Организатора конкурса

Управлением жилищно-коммунального хозяйства администрации города
Оренбурга (далее по тексту – ответчик) проведен конкурс по отбору управляющей
организации для управления многоквартирным домом, извещение №
211114/3324284/03 от 21.11.2014г. опубликовано на сайте в сети Интернет
www.torgi.gov.ru.

По результатам конкурса Ответчиком в подъездах многоквартирного дома по
адресу: г. Оренбург, проезд Северный, д. 9 были размещены объявления о том, что
23.12.2014г. состоялся конкурс по отбору управляющей компании
многоквартирным домом по пр. Северный, 9 в УЖКХ администрации г.
Оренбурга, победителем признано ООО «УКЖФ «Форштадт».

ООО «ИСК «Стройтехсервис» считает, что при проведении конкурса
ответчиком была нарушена процедура организации и проведения конкурса,
предусмотренная

Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 N 75 (ред. от 26.03.2014) "О
порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по
отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом", а

14-01-2015

113к

14:00

именно:

1. В составе конкурсной комиссии отсутствовали депутаты Оренбургского городского совета. В соответствии с п. 22. Постановления Правительства № 75 от 06.02.2006г. 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.

2. 19.12.2014г. было проведено общее собрание собственников помещений многоквартирного жилого дома по адресу: г. Оренбург, проезд Северный, д. 9, в результате которого собственниками помещений был выбран способ управления многоквартирным домом – управление управляющей компанией – ООО УК «А-Строй».

Согласно п. 40 Постановления Правительства № 75 от 06.02.2006г. 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 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, что ответчиком сделано не было.

Согласно п. 39 Постановления Правительства № 75 от 06.02.2006г. в случае если до дня проведения конкурса собственники помещений в многоквартирном доме выбрали способ управления многоквартирным домом или реализовали решение о выборе способа управления этим домом, конкурс не проводится.

3. Согласно п. 38 Постановления Правительства № 75 от 06.02.2006г. в извещении о проведении конкурса указывается адрес многоквартирного дома.

Ответчиком в извещении о проведении конкурса от **21.11.2014г.** в разделе характеристика объекта конкурса содержится отсылка к Приложению № 1 к извещению. В приложении № 1 к извещению указан следующий адрес многоквартирного дома: пер. Северный, дом № 9. У многоквартирного дома по адресу: г. Оренбург, проезд Северный, д. 9 на дату размещения вышеуказанного извещения о проведении конкурса отсутствовал почтовый адрес, адрес г.

Оренбург, проезд Северный, д. 9 был присвоен многоквартирному жилому дома № 5 (по генплану) лишь 25.11.2014г. распоряжением Департамента градостроительства и земельных отношений администрации города Оренбурга № 6881-р от 25.11.2014г.

В конкурсной документации, в том числе в Приложении № 1 к конкурсной документации также указан адрес многоквартирного дома: пер. Северный, 9. В протоколах № 1 вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами от 22.12.2014г., № 2 рассмотрение заявок на участие в конкурсе по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами от 23.12.2014г. ответчиком указан адрес многоквартирного дома: г. Оренбург, пр. Северный, 9., что противоречит извещению о проведении конкурса и конкурсной документации.

4. В конкурсной документации ответчиком указаны характеристики многоквартирного жилого дома, не соответствующие характеристикам многоквартирного жилого дома по адресу: г. Оренбург, проезд Северный, д. 9, а именно:

- в приложении № 1 к извещению, приложении № 1 к конкурсной документации указаны общая площадь жилых помещений – 13 678 кв.м.

В соответствии со ст. 15 жилищного кодекса РФ общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

Согласно разрешения на ввод объекта в эксплуатацию №RU56301000-14214 от 14.11.2014г. общая площадь жилых помещений (за исключением балконов, лоджий) составляет 13 195,7 кв.м.

- в Приложении № 1 к извещению, Приложении № 1 к конкурсной документации указана площадь нежилых помещений 5 648 кв.м., что также противоречит разрешению на ввод объекта в эксплуатацию №RU56301000-14214 от 14.11.2014г., в котором указано – площадь нежилых помещений на первом этаже (за исключением лоджий и балконов) 1326,6 кв.м.,

Соответственно и общая площадь жилых и нежилых помещений составляет 14 522,23 кв.м., а не 19326 кв.м., как указано Ответчиком в Приложении № 1 к извещению, и не 13678 кв.м. как указано Ответчиком в конкурсной документации.

Учитывая Соответственно, Ответчиком неверно рассчитаны размеры обеспечения заявки на участие в конкурсе, а также обеспечения исполнения обязательств, т.к.

согласно п. 14 Постановления Правительства № 75 от 06.02.2006г. 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.

Согласно п. 42 Постановления Правительства № 75 от 06.02.2006г. Размер обеспечения исполнения обязательств устанавливается организатором конкурса и не может быть менее одной второй и более трех четвертей цены договора управления многоквартирным домом, подлежащей уплате собственниками помещений в многоквартирном доме и лицами, принявшими помещения, в течение месяца. Размер обеспечения исполнения обязательств рассчитывается по формуле:

$$O_{oy} = K \times (P_{oi} + P_{ky}),$$

где:

O_{oy} - размер обеспечения исполнения обязательств;

K - коэффициент, установленный организатором конкурса в пределах от 0,5 до 0,75;

P_{oi} - размер ежемесячной платы за содержание и ремонт общего имущества, указанный в извещении о проведении конкурса, **умноженный на общую площадь жилых и нежилых помещений** (за исключением помещений общего пользования) в многоквартирном доме;

P_{ky} - размер ежемесячной платы за коммунальные услуги, рассчитанный исходя из среднемесячных объемов потребления ресурсов (холодная и горячая вода, сетевой газ, электрическая и тепловая энергия) за предыдущий календарный год, а в случае отсутствия таких сведений - исходя из нормативов потребления соответствующих коммунальных услуг, утвержденных в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации, площади жилых помещений и тарифов на товары и услуги организаций коммунального комплекса, утвержденных в соответствии с законодательством Российской Федерации.

В связи с вышеизложенным, ООО «ИСК «Стройтехсервис» просит Управление Федеральной антимонопольной службы Оренбургской области:

1. признать недействительными результаты конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, извещение № 211114/3324284/03 от 21.11.2014г., конкурс отменить

Приложения:

1. Копия сведений с сайта www.torgi.gov.ru
2. Объявление;
3. Копия распоряжения № 6881-р;
4. Копия разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.
5. Копия протокола общего собрания собственников.

Генеральный директор



А.С.Трубников

Общество с ограниченной ответственностью
"Инвестиционная строительная компания
"Стройтехсервис"

ИНН 5611022790, КПП 561001001
Юридический адрес: 460008, г. Оренбург, п. Ростоши, пер. Холмский, 3,
тел./факс (3532) 40-11-51, E-mail: sts-1@inbox.ru
Сертификат соответствия системы менеджмента качества
ИСО 9001:2008 №: 13.0006.026 от 26.01.2013 г.
ГОСТ Р ИСО 9001-2008 № РОСС RU.ИСО8.К01188 от 11.01.2011г.
ОHSAS 18001:2007 №: 10.1502.026 от 29 декабря 2010г.
ГОСТ 12.0.230-2007 №: 10.1504.026 от 29 декабря 2010г.



Иск. № 22 от 16.01.2015г.
На № _____ от _____

В Управление Федеральной антимонопольной службы
по Оренбургской области
460046, г. Оренбург, ул. 9 Января, 64

Заявитель:
Место нахождения, почтовый адрес:
ООО «ИСК «Стройтехсервис», г. Оренбург, п. Ростоши,
пер. Холмский, д. 3
контактный телефон (3532) 40-11-51, 92-85-88

18.01.15

Организатор конкурса: Управление жилищно-коммунального
хозяйства администрации города Оренбурга
Адрес: 460035, Оренбургская область, город Оренбург, ул. Пролетарская, д. 216.
Контактный телефон (3532) 30-43-00, 30-43-73

Дополнение к жалобе
на действия Организатора конкурса

ООО «ИСК «Стройтехсервис» в УФАС по Оренбургской области подана
жалоба на действия Управления жилищно-коммунального хозяйства
администрации города Оренбурга при проведении конкурса по отбору
управляющей организации для управления многоквартирным домом, извещение №
211114/3324284/03 от 21.11.2014г. опубликовано на сайте в сети Интернет
www.torgi.gov.ru.

Действия организатора конкурса, связанные с указанием недостоверных
сведения в конкурсной документации относительно сведений об адресе
многоквартирного дома, площади жилых и нежилых помещений, помещений в
многоквартирном доме, в отношении которого осуществлялся отбор управляющей
организации, не позволило сформировать заявку на участие в конкурсе, а также
рассчитать размер обеспечения заявки на участие в конкурсе.

Кроме ранее указанных нарушений, при проведении конкурса по отбору управляющей организации извещения № 211114/3324284/03 от 21.11.2014г. были допущены следующие нарушения:

1. Неоднозначно указан срок договора управления, а именно согласно информации, размещенной на официальном сайте www.torgi.gov.ru. Срок действия договора управления составляет 1 год, в конкурсной документации срок действия договора управления составляет 3 года.

2. Ненадлежащим образом определен размер платы за содержание и текущий ремонт, так в информационной карте содержатся следующие данные:

- Плата за содержание и ремонт жилого помещения за 1 кв. м. общей площади жилых помещений в месяц, без НДС составляет:

Лот № 1 – 21,41 руб.

Плата за содержание и ремонт жилого помещения за 1 кв. м. общей площади жилых помещений в год, без НДС составляет:

Лот № 1 – 3146,4 руб.

Таким образом, невозможно установить размер платы содержание и ремонт жилого помещения, т.к. ежемесячный платеж и годовой платеж не соответствуют друг другу, так если 21,41 руб. * 12 месяцев = 256,92 руб0, а соответственно и цену договора управления.

3. В конкурсной документации отсутствует расчетная стоимость каждой из обязательных работ и услуг.

Согласно Постановления Правительства РФ от 06.02.2006 N 75 конкурсная документация должна содержать 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.

Отсутствие расчетной стоимости каждой из обязательных работ и услуг означает невозможность для собственников помещений дома в будущем осуществлять надлежащий контроль за качеством предоставляемых услуг и требовать соразмерного уменьшения платы в случае ненадлежащего выполнения конкретного вида работ или услуг. Между тем, право собственников требовать снижения размера платы вследствие выполнения работ ненадлежащего качества прямо установлено п. 6 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, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 N 491.

Таким образом, действия организатора конкурса по указанию в конкурсной документации недостоверных и противоречивых данных относительно характеристик многоквартирного дома, в отношении которого должны оказываться услуги по управлению, а также неуказание в конкурсной документации сведений, предусмотренных законодательством, привело к ограничению конкуренции, а также нарушает права собственников помещений многоквартирного дома (лиц, принявших от Застройщика помещения).

Генеральный директор



[Handwritten signature]

А.С. Трубников