

1. ООО «УК БРИГ»

121353, Москва, ш. Сколковское, д. 32, эт. 1, пом. 7, ком. 1

2. Управа района Южное Медведково города Москвы

127081, Москва, пр-д Ясный, д. 17

РЕШЕНИЕ

по делу № 1-00-1726/77-17 о нарушении

процедуры торгов и порядка заключения договоров

08.08.2017 г. Москва

Комиссия Московского УФАС России по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее – Комиссия),

при участии:

от заявителя - ООО «УК БРИГ»,

от организатора торгов - Управы района Южное Медведково города Москвы,;

рассмотрев жалобы ООО «УК БРИГ» (далее - Заявитель) на действия организатора торгов - Управы района Южное Медведково города Москвы (далее - Организатор торгов) при проведении открытых конкурсов на право заключения договоров управления многоквартирными домами, расположенными по адресам: Ясный проезд, дом 32; ул. Молодцова, д. 31 (реестровые №№ 010317/2626287/01, 010317/2626287/02) (далее - Конкурсы),

в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

В Московское УФАС России поступили жалобы Заявителя на действия Организатора торгов при проведении Конкурсов.

По мнению Заявителя, нарушения со стороны Организатора торгов при проведении Конкурсов выразились в следующем:

- в нарушении порядка определения победителей Конкурсов;
- в указании неверной общей стоимости дополнительных работ;

- в неправомерном формировании перечней дополнительных работ;
- в неуказании Организатором торгов в составе Конкурсных документов количества нежилых помещений многоквартирного дома, а также в указании кадастровых номеров земельных участков;
- в неправомерном установлении периодичности обязательных работ и услуг;
- в неверном расчете стоимости на 1 кв. м. общей площади в перечнях обязательных работ и услуг;
- в неправомерном установлении периодичности и стоимости по работе «Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах вентиляции, дымоудаления, электротехнических устройств»;
- в неверном расчете Организатором торгов годовой платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирных домов.

В соответствии с частью 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции по правилам настоящей статьи антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной комиссии или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов либо в случае, если торги, проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации, признаны несостоявшимися, а также при организации и проведении закупок в соответствии с Федеральным законом от 18.07.2011 № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц» (далее - Закон о закупках), за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

В соответствии со статьей 161 Жилищного кодекса Российской Федерации орган местного самоуправления проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации в порядке, установленном постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» (далее - Постановление Правительства № 75).

Постановлением Правительства № 75 установлен порядок организации и проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (далее - Порядок проведения конкурса).

На официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» www.torgi.gov.ru (далее - Официальный сайт) 03.03.2017 размещены извещения о проведении Конкурсов.

В соответствии с извещениями о проведении Конкурсов от 05.06.2017 дата окончания подачи заявок - 10.07.2017, дата подведения итогов Конкурсов — 12.07.2017.

Согласно протоколам вскрытия конвертов от 12.07.2017 на участие в Конкурсах подано 5 заявок, в том числе заявка Заявителя. При этом Заявитель не был признан ни победителем Конкурсов, ни участником конкурсов, сделавший предыдущее предложение наибольшей стоимости дополнительных работ и услуг.

1) По мнению Заявителя, Организатором торгов нарушен порядок выбора победителей Конкурсов.

В соответствии с пунктом 75 Правил проведения конкурса 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.

Согласно пункту 76 Правил проведения конкурса 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 4(1) пункта 41 Правил проведения конкурса.

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.

В соответствии с пунктом 78 Правил проведения конкурса 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.

Согласно пункту 4 Правил проведения конкурса, при проведении конкурса Организатор торгов должен руководствоваться принципами, в том числе, принципом добросовестной конкуренции.

На основании подпункта 4(1) пункта 41 Правил проведения конкурса конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, включает в себя перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса (далее - дополнительные работы и услуги), 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 13.08.2006 № 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.

Таким образом, утверждаемая организатором конкурса конкурсная документация, должна содержать в себе перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса, включающий требования к объемам, качеству и периодичности каждой дополнительной работы и услуги.

Положения вышеназванных норм позволяют сделать вывод о том, что победителем конкурса признается участник, сделавший предложение по наибольшей стоимости дополнительных работ и услуг.

Совокупное толкование вышеназванных положений Правил проведения конкурса позволяет сделать вывод о том, что изменение стоимости дополнительных работ и услуг, предлагаемой участниками конкурса, должно производиться за счет увеличения/улучшения предлагаемых участником требований к работам, которые в соответствии с утвержденным в документации перечнем дополнительных работ и услуг являются изменяемыми показателями.

Изучив представленные на заседание документы, Комиссия установила следующее.

Согласно итоговым протоколам, составленным Организатором торгов при проведении Конкурсов, а именно: протоколам оценки и сопоставления заявок на участие в открытом конкурсе по извещению № 010317/2626287/01 от 12.07.2017 № 3; по извещению № 010317/2626287/02 от 12.07.2017 № 3 победителями Конкурсов были признаны участники ГБУ «Жилищник района Южное Медведково» с предлагаемой стоимостью дополнительных работ 773 920 руб., предложением по качеству работ и услуг; АО «ВК Комфорт» с предлагаемой стоимостью дополнительных работ 672 520 руб., предложением по качеству работ и услуг соответственно.

Согласно пояснениям Организатора торгов, предложения участников Конкурсов ГБУ «Жилищник района Южное Медведково», АО «ВК Комфорт» составили 773 920 руб., 672 520 руб. соответственно за счет улучшения предлагаемых участниками требований к работам по качеству работ и услуг.

Доказательств обратного Заявителем не представлено.

Таким образом, выбор победителей Конкурсов проведен в соответствии с пунктами 76 и 78 Правил проведения конкурса, поскольку победителями Конкурсов признаны участники, предложившие максимальную стоимость дополнительных работ и услуг в соответствии с требованиями Конкурсной документации.

Доказательств обратного Заявителем не представлено, а Комиссией не установлено.

Учитывая изложенное, Комиссия приняла решение признать указанный довод Заявителя необоснованным.

2) Согласно доводу Заявителя, Организатором торгов указана неверная общая стоимость дополнительных работ, несоответствующая сумме работ и услуг по многоквартирным домам, являющимся предметом Конкурсов.

Как указано ранее, в соответствии с подпунктом 4(1) пункта 41 Правил проведения конкурса конкурсная

документация, утверждаемая организатором конкурса, включает 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 13.08.2006 № 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» (далее - Правила содержания общего имущества) 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.

Таким образом, Организатор торгов в Конкурсных документах должен представить перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту объекта Конкурсов, включая расчетную стоимость каждой дополнительной работы и услуги.

В составе Конкурсных документов установлены перечни и стоимость дополнительных работ и услуг.

Так, согласно перечню дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющемся объектом конкурса г. Москва, Ясный проезд, дом 32 (извещение № 010317/2626287/01) сумма расчетной стоимости указанных дополнительных работ составляет 191 480,00 руб.

Однако, при сложении стоимости работ и услуг, указанной в данном перечне по каждой работе и услуге, в сумме стоимость дополнительных работ и услуг составляет 221 480,00 руб., что не соответствует стоимости, указанной в перечне дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющемся объектом конкурса г. Москва, Ясный проезд, дом 32 (извещение № 010317/2626287/01).

Аналогичная ситуация и по Конкурсу с реестровым № 010317/2626287/02.

Доказательств обратного Организатором торгов не представлено.

Таким образом, Организатором торгов в перечнях дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах, являющихся объектами Конкурсов, в том числе, по многоквартирному дому по адресу г. Москва, Ясный проезд, дом 32, допущена техническая ошибка, а именно указана общая стоимость работ и услуг, несоответствующая сумме стоимостей по каждой работе и услуге.

Таким образом, в рассматриваемых действиях Организатора торгов усматривается нарушение подпункта 4(1) пункта 41 Порядка проведения конкурса.

Учитывая изложенное, Комиссия приняла решение о признании указанного довода обоснованным.

При этом Заявителем не представлено доказательств нарушения своих прав и законных интересов.

Комиссией установлено, что на участие в Конкурсах было подано по 5 заявок соответственно, допущено для участия в Конкурсах по три заявки, в том числе заявка ООО «УК БРИГ» (согласно протоколам рассмотрения заявок на участие в Конкурсах по извещению № 010317/2626287/01 от 12.07.2017 № 2; по извещению № 010317/2626287/02 от 12.07.2017 № 2).

3) По мнению Заявителя, Организатором торгов в перечнях дополнительных работ и услуг указаны работы, повторяющие друг друга и имеющие одинаковую периодичность и стоимость. При этом невозможно определить, в отношении какого элемента общего имущества многоквартирных домов должны выполняться указанные работы и услуги.

Как установлено ранее, в соответствии с подпунктом 4(1) пункта 41 Правил проведения конкурса Организатор торгов в Конкурсных документах должен представить перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту объекта Конкурсов, их периодичность и расчетную стоимость.

Согласно представленным в составе Конкурсных документов перечням дополнительных работ и услуг по

содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах Организатором торгов установлены, в том числе, следующие работы и услуги и их периодичность выполнения:

- по извещению № 010317/2626287/01: выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний - 4 раза в год, 15 000,00 руб.; контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний и трещин - 4 раза в год, 15 000,00 руб.

- по извещению № 010317/2626287/02: выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний - 4 раза в год, 4 690,00 руб.; контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний и трещин - 4 раза в год, 7 900,00 руб.

Согласно письменным пояснениям Организатора торгов, указанные работы определены как того требуется подпунктом 4(1) пункта 41 Правил проведения конкурса в соответствии с пунктом 11(1) Правил содержания общего имущества, пунктами 3, 4 Минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения», а именно: работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов; работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов. И относятся они по причине того, что данные дома являются новостройками и в них постоянно ведутся отделочные работы собственниками.

Заявителем доказательств неправомерного и некорректного установления указанных работ не представлено, а Комиссией не установлено.

Кроме того, Заявителем были поданы заявки на участие в Конкурсах, которые были допущены до участия в Конкурсах.

Учитывая изложенное, Комиссия приняла решение о признании указанного довода необоснованным.

4) Кроме того, Заявителем обжалуется неуказание Организатором торгов в составе Конкурсных документов количества нежилых помещений многоквартирного дома, а также указание кадастровых номеров земельных участков, что вводит в заблуждение участников Конкурсов.

Согласно подпункту 1 пункта 41 Порядка проведения конкурса конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, включает в себя, в том числе: акт по форме согласно приложению № 1.

В соответствии с формой, установленной Приложением № 1, акт о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса, должен включать, в том числе, количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества; площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома; кадастровый номер земельного участка (при его наличии).

Таким образом, в состав Конкурсных документов должен входить, в том числе, акт о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме с указанием, кроме прочего, количества нежилых помещений, площади земельного участка.

Конкурсные документы содержат, в том числе, акты о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса (далее - Акты).

Вместе с тем, в пункте 15 Актов установлено количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества, в том числе, по многоквартирному дому, расположенному по адресу г. Москва, Ясный проезд, дом 32 (извещение № 010317/2626287/01) 458,2 кв. м. Однако количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества, в Актах не указано.

Кроме того, в пункте 25 Актов указаны кадастровые номера земельных участков, однако в пункте 24 Актов не указана площадь земельных участков.

Согласно письменным пояснениям Организатора торгов, размер помещений, не относящихся к общему имуществу, не может вводить участников в заблуждение, так как это является справочной информацией и не налагает на участников никаких дополнительных обязательств. Кроме того, земельный участок должен обслуживаться в случае, если он оформлен в собственность. На данный момент указанные участки в собственность не оформлены, что обуславливает неуказание площади земельных участков.

Таким образом, Организатором торгов в составе Конкурсных документов не указана площадь земельных

участков, а также некорректно указано количество нежилых помещений.

Таким образом, в рассматриваемых действиях Организатора торгов усматривается нарушение подпункта 1 пункта 41 Порядка проведения конкурса.

Учитывая изложенное, Комиссия приняла решение о признании указанного довода обоснованным.

При этом Заявителем не представлено доказательств нарушения прав и законных интересов Заявителя.

Как установлено ранее, на участие в Конкурсах было подано по 5 заявок соответственно, допущено для участия в Конкурсах по три заявки, в том числе заявка ООО «УК БРИГ».

При этом ООО «УК БРИГ» является действующей управляющей компанией многоквартирных домов по предметам торгов, соответственно обладает информацией об общих сведениях о многоквартирных домах, а также о техническом состоянии многоквартирных домов.

5) Согласно доводу Заявителя, Организатором торгов неправомерно установлена периодичность ряда обязательных работ и услуг.

В соответствии с подпунктом 4 пункта 41 Правил проведения конкурса конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, включает в себя, в том числе: 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 03.04.2013 № 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.

Следовательно, Организатором торгов в составе Конкурсных документаций устанавливаются требования к объемам и периодичности каждой из работ и услуг, перечисленных в перечне обязательных работ и услуг.

Комиссия, при изучении перечней обязательных работ и услуг, включенных в состав Конкурсных документаций, установила, что в отношении некоторых работ в качестве сведений о периодичности указано «ежедневно».

При этом, периодичность «ежедневно» указана, в том числе, в отношении работ «замена разбитых стекол окон и дверей в помещениях общего пользования». Между тем, периодичность по названным работам не определена, так как замена разбитых стекол может не осуществляться ежедневно в случае отсутствия таковых.

Организатором торгов не дано объективное обоснование неуказания в перечне обязательных работ и услуг периодичности работ, в отношении которых возможно установить необходимый объем работ.

Комиссия находит, что с целью соблюдения стабильности и определенности правоотношений, связанных с управлением многоквартирным домом, а равно с целью соблюдения прав участников, в том числе при формировании ими своих предложений и при расчете возможностей, Организатору торгов надлежит максимально раскрывать сведения о периодичности работ.

В рассматриваемом же случае Организатор торгов фактически не детерминировал те работы, в отношении которых действительно установить периодичность невозможно, с работами, периодичность выполнения которых установить следовало. Комиссия не может согласиться с таким необоснованным смешением и считает рассматриваемый довод частично обоснованным. В действиях Организатора торгов усматривается нарушение подпункта 4 пункта 41 Правил проведения конкурса.

Вместе с тем, указанные обстоятельства не помешали обществу подать заявку на участие в Конкурсах.

б) Также Заявитель указывает на неверный расчет Организатором торгов в перечнях обязательных работ и услуг стоимости на 1 кв. м. общей площади.

Как указано ранее, в соответствии с подпунктом 4 пункта 41 Правил проведения конкурса конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, включает в себя, в том числе: 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 03.04.2013 № 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.

Таким образом, утверждаемые в составе Конкурсных документаций перечни обязательных работ и услуг должны содержать сведения об объемах, качестве, периодичности каждой из таких работ и услуг.

Приложением № 2 к Правилам установлена форма перечня обязательных работ и услуг, одним из столбцов которой является «стоимость на 1 кв. м. общей площади».

Комиссией установлено, что Организатор торгов в составе указанных перечней обязательных работ и услуг указал сведения, в том числе: периодичность, годовая плата, стоимость на 1 кв. м. общей площади.

Кроме того, в Актах Организатором торгов определены, в том числе, площадь многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками; площадь жилых помещений (общая площадь квартир); площадь нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме); площадь помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме).

Как ранее установлено, организатор торгов в соответствии с подпунктом 4 пункта 41 Правил проведения конкурса самостоятельно определяет расчетную стоимость каждой из обязательных работ и услуг.

При этом Заявителем не представлено обоснования примененного им расчета, в связи с чем не представляется возможным определить обоснованность указанного Заявителем расчета.

Доказательств неправомерности действий Организатора торгов Заявителем не представлено, а Комиссией не установлено.

Учитывая изложенное, Комиссия приняла решение о признании указанного довода необоснованным.

Кроме того, указанные обстоятельства не помешали обществу подать заявку на участие в Конкурсах.

7) Также Заявителем обжалуется некорректное установление периодичности и стоимости по работе «Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах вентиляции, дымоудаления, электротехнических устройств».

Как указано ранее, в соответствии с подпунктом 4(1) пункта 41 Порядка проведения конкурса Организатор торгов в Конкурсных документациях должен представить перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту объекта Конкурсов.

Согласно представленным в составе Конкурсных документаций перечням дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах Организатором торгов установлена, в том числе, следующая услуга (по многоквартирному дому, расположенному по адресу г. Москва, Ясный проезд, дом 32, извещение № 010317/2626287/01):

	Периодичность	Годовая плата, руб.
Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах вентиляции, дымоудаления, электротехнических устройств	Проверка исправности канализационных вытяжек 1 раз в год	32 650,00
	Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах 1 раз в год	
	Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов 1 раз в год	346 276,57

Согласно письменным пояснениям Организатора торгов, общую стоимость по двум видам работ с одинаковой периодичностью (Проверка исправности канализационных вытяжек; Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах) следует разделить на 2, вследствие чего стоимость каждой из указанных работ составляет 16325,00 руб., а стоимость 346 276,57 руб. указана для работы «Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов».

При этом необходимо отметить, что примененный Организатором торгов подход в Конкурсных документах отсутствует.

Вместе с тем, Комиссия отмечает, что указание Организатором торгов в качестве одной работы трех самостоятельных видов работ в разделе «Периодичность», а также установление единой стоимости для двух работ без указания стоимости по каждой работе отдельно неправомерно, так как может вводить в заблуждение потенциальных участников Конкурса при формировании предложения, учитывающего объем работ, подлежащий выполнению со стороны управляющей организации.

Организатором торгов доказательств обратного не представлено, доводы Заявителя не опровергнуты.

Таким образом, в рассматриваемых действиях Организатора торгов усматривается нарушение подпункта 4(1) пункта 41 Порядка проведения конкурса.

Учитывая изложенное, Комиссия приняла решение о признании указанного довода обоснованным.

Вместе с тем, Заявителем не представлено доказательств нарушения прав и законных интересов Заявителя ввиду наличия указанных противоречий в Конкурсной документации, так как указанные обстоятельства не помешали обществу подать заявку на участие в Конкурсах; заявки признаны соответствующими требованиям.

8) Относительно порядка расчета Организатором торгов годовой платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирных домов, Комиссия отмечает следующее.

В соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган рассматривает жалобы на процедуру проведения торгов, порядок заключения договоров. При этом правомерность порядка расчета размера годовой платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирных домов не относится к сфере компетенции антимонопольного органа.

В соответствии с Положением о Государственной жилищной инспекции города Москвы, утвержденным постановлением Правительства Москвы от 26.06.2011 № 336-ПП, функции по региональному государственному жилищному надзору возлагаются на Государственную жилищную инспекцию города Москвы.

В связи с изложенным у Комиссии отсутствуют правовые основания для рассмотрения данного довода Заявителя.

На основании изложенного и руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия,

РЕШИЛА:

1.

1. Признать жалобы Заявителя на действия Организатора торгов при проведении Конкурсов обоснованными в части указания неверной стоимости дополнительных работ; неуказания в составе Конкурсных документов количества нежилых помещений многоквартирного дома, а также указания кадастровых номеров земельных участков; неправомерного установления периодичности и стоимости по работе «Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах вентиляции, дымоудаления, электротехнических устройств»; необоснованными в части нарушения порядка определения победителей Конкурсов; неправомерного формирования перечней дополнительных работ; неверного расчета стоимости на 1 кв. м. общей площади в перечнях обязательных работ и услуг; в остальной части - оставить жалобы без рассмотрения.
2. Установить в действиях Организатора торгов нарушение подпунктов 1, 4, 4(1) пункта 41 Порядка проведения конкурса.
3. Организатору торгов обязательное для исполнения предписание об устранении выявленных нарушений не выдавать, так как указанные нарушения не повлияли на права и законные интересы

Заявителя.

4. Снять ограничения на размещение Конкурсных заявок, наложенные письмом Московского УФАС России от 19.07.2017 № НО/36015/17.
5. Передать материалы дел в Государственную жилищную инспекцию города Москвы для принятия мер в соответствии с возложенными полномочиями.

Настоящее решение может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его принятия.