

1. ООО «АСВ АЛЬФА-ФИНАНС»  
125367, Москва, пр-д Врачебный, д. 10, оф. 1
  
2. Управа Таганского района г. Москвы  
109147, Москва, ул. Воронцовская, д. 21

## РЕШЕНИЕ

по делу № 1-00-156/77-17 о нарушении  
процедуры торгов и порядка заключения договоров

24.01.2017 Москва

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

при участии:

от заявителя - ООО «АСВ АЛЬФА-ФИНАНС»

от заказчика - Управы Таганского района г. Москвы

рассмотрев жалобу ООО «АСВ АЛЬФА-ФИНАНС» (далее - Заявитель) на действия организатора торгов - Управы Таганского района г. Москвы (далее - Организатор торгов) при проведении торгов посредством открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Москва, Наставнический переулок, вл. 3 (реестровый № 270716/5551974/01) (далее - Конкурс), 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 поступила жалоба Заявителя на действия Организатора торгов при проведении Конкурса.

По мнению Заявителя, нарушение его прав и законных интересов со стороны Заказчика выразилось в следующем:

1. неверном расчете размера обеспечения заявки на участие в Конкурсе;
2. отсутствии в перечне обязательных работ и услуг сведений об объемах выполняемых работ и услуг;
3. отсутствии в перечне дополнительных работ и услуг сведений об объемах выполняемых работ и услуг;
4. неверном указании площади помещений общего пользования в акте о состоянии общего имущества собственников;
5. отсутствие обязательных работ и услуг в части содержания инженерных систем и неверный расчет стоимости обслуживания паркинга.

В соответствии с пунктом 1 части 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 (далее - ЖК РФ) 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).

Согласно части 2 статьи 161 ЖК РФ Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом: непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме, количество квартир в котором составляет не более чем тридцать; управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом; управление управляющей организацией.

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

29.07.2016 на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) (далее - Официальный сайт) размещено Извещение о проведении Конкурса.

Согласно Извещению о проведении Конкурса дата окончания подачи заявок - 30.01.2017, дата подведения итогов - 03.02.2017.

Изучив представленные документы, Комиссия установила следующее.

1) По мнению Заявителя Организатор торгов неверно рассчитал размер обеспечения заявки на участие в Конкурсе, а именно невключение в расчет размера платы за капитальный ремонт.

В соответствии с пунктом 14 Постановления Правительства № 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.

Согласно сведениям из раздела 2 информационной карты Конкурсной документации размер обеспечения заявки на участие в Конкурсе составляет 729 924,35 рублей.

В ходе заседания Комиссия установила следующее.

Согласно приложению № 4 размер платы за содержание и ремонт жилого помещения составляет 26, 53 руб. за 1 кв.м. в месяц. При этом, на основании пунктов 18.2 и 18.3 площадь жилых помещений (общая площадь квартир): 14 200,50 м<sup>2</sup>; нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме): 31 654,78 м<sup>2</sup>. Расчет окончательной суммы обеспечения заявки на участие в Конкурсе исходил из расчета обслуживания имущества на 12 месяцев.

Таким образом, Комиссия установила, что Организатором торгов верно рассчитан размер обеспечения заявки на участие в Конкурсе и составляет 729 924,35 рублей.

На основании изложенного, Комиссия решила признать довод жалобы Заявителя в части неверного расчета заявки на участие в Конкурсе необоснованным.

При этом, вопросы, связанные с отделением структуры размер платы за содержание и ремонт жилых помещений не относятся к компетенции антимонопольного органа.

2) Кроме того, Заявитель указывает на отсутствие в перечне обязательных работ и услуг Конкурсной документации сведений об объемах выполняемых работ и услуг.

В соответствии с подпунктом 4 пункта 41 Постановления Правительства № 75 проведения конкурса Конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, 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. № 290, по форме согласно приложению № 2.

Таким образом, перечень обязательных работ и услуг должен включать в себя, в том числе объемы каждой из услуг, перечисленных в перечне. При этом, данный перечень Организатор торгов составляет в соответствии с формой, установленной Приложением № 2 Постановления Правительства № 75.

В ходе заседания Комиссия установила, что в перечне обязательных работ и услуг по содержанию и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом Конкурса, по адресу: Москва, Наставнический пер., вл. 3, отсутствуют объемы обязательных работ и услуг. Вместе с тем, Комиссия отмечает, что форма Приложения № 2 Постановления Правительства № 75, обязательная для применения Организатором торгов, не содержит ссылки на указание Организатором торгов объемов обязательных работ и услуг в перечне обязательных работ и услуг.

В связи с изложенным, Комиссия решила признать довод жалобы Заявителя в части отсутствия в перечне обязательных работ и услуг Конкурсной документации сведений об объемах выполняемых работ и услуг обоснованным.

При этом, пунктом 15 Извещения о проведении Конкурса, в соответствии с пунктом 51 Постановления Правительства № 75, предусмотрен осмотр объекта Конкурса.

Вместе с тем, Заявителем не указано, по каким обязательным работам и услугам отсутствует объем и как это влияет на решение об участии в Конкурсе.

3) Следующим доводом жалобы Заявителя является отсутствие в перечне дополнительных работ и услуг сведений об объемах выполняемых работ и услуг.

Согласно пояснениям сторон, указанный довод жалобы Заявителя уже

рассмотрены на заседании комиссии Московского УФАС России 15.12.2016 (дело от 05.12.2016 № 1-00-2333/77-16).

На основании части 21 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, комиссия прекращает рассмотрение жалобы в случаях, предусмотренных пунктами 3 и 4 части 9 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции.

Таким образом, Комиссия прекращает рассмотрение довода жалобы Заявителя в части отсутствия в перечне дополнительных работ и услуг сведений об объемах выполняемых работ и услуг.

4) Помимо этого, по мнению Заявителя, нарушение его прав и законных интересов выразилось в неверном указании площади помещений общего пользования в акте о состоянии общего имущества собственников.

В соответствии с подпунктом 3 пункта 38 Постановления Правительства № 75 проведения Конкурса в извещении о проведении конкурса указывается информация, в том числе:

- характеристика объекта конкурса, включая адрес многоквартирного дома, год постройки, этажность, количество квартир, площадь жилых, нежилых помещений и помещений общего пользования, виды благоустройства, серию и тип постройки, а также кадастровый номер (при его наличии) и площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

Между тем, согласно подпункту 1 пункта 41 Постановления Правительства № 75 конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, включает в себя, в том числе акт по форме согласно приложению № 1.

Из указанного следует, что Организатор торгов включает в состав Конкурсной документации акт о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом Конкурса.

Изучив представленные на заседание документы, Комиссия установила следующее.

Заявитель утверждает, что в акте о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом Конкурса указано неверная квадратура помещений общего пользования - 5 121,64 м<sup>2</sup>. Однако, указанная квадратура подтверждается разрешением Комитета государственного строительного надзора г. Москвы на ввод объекта в эксплуатацию от 24.05.2016 № 77-202000-007277-2016.

Таким образом, Комиссия установила верность указания Организатором торгов площади помещений общего пользования в акте о состоянии общего имущества собственников.

Следовательно, Комиссия решила признать довод жалобы Заявителя в части неверного указания площади помещений общего пользования в акте о состоянии общего имущества собственников необоснованным.

5) Кроме это, Заявителем обжалуется отсутствие обязательных работ и услуг в

части содержания инженерных систем и неверный расчет стоимости обслуживания паркинга.

Между тем, в соответствии с подпунктом 4 пункта 41 Правил проведения конкурса Конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, 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. № 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, перечень обязательных работ и услуг устанавливается организатором торгов самостоятельно в зависимости от уровня благоустройства, конструктивных и технических параметров многоквартирного дома, а также потребностей многоквартирного дома.

Анализ Конкурсной документации позволяет сделать вывод о том, что в соответствии с Правилами проведения конкурса Конкурсная документация содержит перечень обязательных работ и услуг, сформированный Организатором торгов в соответствии с потребностями многоквартирного дома.

Вместе с тем, оценка работ, включаемых Организатором торгов в перечень обязательных работ и услуг, не входит в компетенцию антимонопольного органа.

Ввиду изложенного, Комиссией принято решение о признании вышеуказанных доводов Заявителя необоснованными.

Исходя из вышеизложенного, Комиссия, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Заявителя на действия Организатора торгов при проведении Конкурса в части отсутствия в перечне обязательных работ и услуг Конкурсной документации сведений об объемах выполняемых работ и услуг обоснованным, в остальной части - необоснованной.
2. Признать в действиях Организатора торгов нарушение подпункта 4 пункта 41 Постановления Правительства № 75.
3. Заказчику обязательное для исполнения предписание на исправление выявленных нарушений не выдавать, так как отсутствуют препятствия для участия Заявителя в Конкурсе

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