

1. ООО Фирма «Аскет»

117587, Москва, ул.  
Кировоградская,  
д. 2

2. Управа Обручевского района города Москвы

119421, Москва, ул. Новаторов, д. 4,  
к. 8

## **РЕШЕНИЕ**

**по делу №1-00-1183/77-16 о нарушении  
процедуры торгов и порядка заключения**

06 июля 2016 года г. Москва

Комиссия Московского УФАС России (далее - Управление) по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее – Комиссия) в составе:

в присутствии представителей:

ООО Фирма «Аскет»

## Управы Обручевского района города Москвы

рассмотрев жалобу ООО Фирма «Аскет» на действия организатора торгов - Управы Обручевского района города Москвы при проведении торгов в форме открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным на территории Обручевского района города Москвы (реестровый № 250516/3036710/01),

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

### **УСТАНОВИЛА:**

В адрес Московского УФАС России поступила жалоба ООО Фирма «Аскет» (далее — Заявитель) на действия организатора торгов - Управы Обручевского района города Москвы (далее — Организатор торгов) при проведении торгов в форме открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным на территории Обручевского района города Москвы (реестровый № 250516/3036710/01) (далее — Конкурс).

По мнению Заявителя, нарушение со стороны Организатора торгов выразилось в утверждении Конкурсной документации с нарушениями действующего законодательства.

В соответствии с частью 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции 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 июля 2011 года №223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц», 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 с частью 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии могут быть обжалованы в антимонопольный орган лицами, подавшими заявки на участие в торгах, а в случае, если такое обжалование связано с нарушением установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах, также иным лицом (заявителем), права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов.

Конкурсная документация на проведение открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенного по адресу: город Москва, Ленинский проспект, д. 103 (далее — Конкурсная документация) размещена 25.05.2016 на Официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru) (далее — Официальный сайт).

Согласно представленным материалам и информации на Официальном сайте 25.05.2016 размещено извещение о проведении Конкурса. Окончание срока подачи заявок — 19.07.2016. Подведение итогов — 26.07.2016.

Согласно жалобе Заявителя:

1) Заказчиком применена неверная тарифная ставка при расчете размера платы за содержание и ремонт;

2) неверно рассчитан размер обеспечения заявки на участие в Конкурсе;

3) установленный Заказчиком в Конкурсной документации дополнительный перечень работ противоречит извещению о проведении конкурса, согласно которому степень износа дома составляет 0%.

Организатор торгов доводит жалобу Заявителя возразил, отметив:

1) тарифная ставка определена Заказчиком в соответствии с приложением 5 постановления Правительства Москвы от 15.12.2015 №889-ПП «Об утверждении цен, ставок и тарифов на жилищно-коммунальные услуги для населения»;

2) размер обеспечения заявки на участие в Конкурсе определен согласно с пунктом 14 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденных постановлением Правительства России от 06.02.2006 № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» (далее — Правила);

3) согласно техническому паспорту дома на дату 30.06.2016 уровень износа отсутствует, однако, согласно актам о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме свидетельствуют о неудовлетворительном техническом состоянии многих конструкторских элементов, ввиду чего Организатором торгов установлен перечень дополнительных работ, предполагающий, в том числе монтаж некоторых технических объектов.

Комиссия, изучив представленные документы, установила следующее.

1. Согласно подпункту 5 пункта 38 Правил в извещении о проведении конкурса в том числе указывается размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, рассчитанный 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.

Подпунктом 4 пункта 41 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 года № 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.

Согласно подпункту 5 Извещения о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным на территории Обручевского района города Москвы (далее - Извещение) размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, рассчитанный 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 составляет: ЛОТ №1 – 47 685 992,82 (Сорок семь миллионов шестьсот восемьдесят пять тысяч девятьсот девяносто два) рубля 82 копейки.

Стоимость годовой платы за содержание и ремонт жилого помещения указана с учетом постановления Правительства Москвы «Об утверждении цен, ставок и тарифов на жилищно-коммунальные услуги для населения» от 15.12.2015 № 889-ПП (далее - Постановление) и распоряжения Правительства Москвы от 16.03.2010 №460-РП «Об утверждении Методики расчета ставок планово-нормативного расхода для расчета субсидий из бюджета города Москвы на содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме» (далее - Распоряжение).

Согласно перечню дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, по адресу: г. Москва, Ленинский проспект, д. 103 стоимость на 1 м<sup>2</sup> (рублей в месяц) составляет 53 рубля 81 копейку.

Таким образом, в Конкурсной документации Организатора торгов установлен размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, а также размер платы за 1 м<sup>2</sup> в месяц.

Согласно пункту 3.7 Методики расчета ставок планово-нормативного расхода для расчета субсидий из бюджета города Москвы на содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирных домах, утвержденной Распоряжением (далее - Методика), при расчете ставок планово-нормативного расхода на основе индексного способа ставки планово-нормативного расхода для нетиповых многоквартирных домов рассчитываются путем умножения ставки планово-нормативного расхода, рассчитанной для многоквартирного дома третьей категории (в соответствии с приложением 2 к настоящей Методике), на поправочные коэффициенты.

Поправочные коэффициенты определяются отношением исходных удельных расходов на управление многоквартирными домами, содержание и текущий ремонт общего имущества в нетиповых многоквартирных домах к аналогичным исходным удельным расходам, определенным для многоквартирного дома третьей категории ( типовые дома).

Исходя из соотношения исходных удельных расходов по нетиповым и типовым домам поправочные коэффициенты для нетиповых домов принимаются:

- для жилых домов с лифтом, мусоропроводом, являющихся объектами культурного наследия (памятники истории и культуры), - 2,113;

- для жилых домов с лифтом, мусоропроводом высотой более 75 метров - 1,571;

- для жилых домов с лифтом, мусоропроводом, вакуумной системой мусороудаления - 1,693;

- для жилых домов с лифтом, мусоропроводом индивидуальных и пилотных проектов застройки - 1,291.

Вместе с тем, согласно Приложению 2 к Методике к домам третьей категории относятся жилые дома со всеми видами удобств, лифтом, мусоропроводом.

Согласно подпункту 1.1 пункта 1 приложения 5, утвержденному Постановлением, для категории домов «жилые дома со всеми удобствами, с лифтом и мусоропроводом» установлена цена за содержание жилых помещений за площадь, занимаемую сверх установленных норм, для нанимателей жилых помещений, принадлежащих на праве собственности городу Москве и предоставленных по договору социального найма или договору найма специализированного жилого помещения, для граждан - пользователей жилыми помещениями, принадлежащими на праве собственности городу Москве и предоставленными в пользование по договору безвозмездного пользования, для граждан - собственников жилых помещений, имеющих единственное жилое помещение и зарегистрированных в нем, граждан - собственников жилых помещений, имеющих более одного жилого помещения или не зарегистрированных в нем, и для нанимателей по договору найма жилого помещения жилищного фонда коммерческого использования (в рублях за 1 кв.м. общей площади жилого помещения в месяц с учетом НДС) для жилых помещений, расположенных на втором и последующих этажах дома, которая составляет 26, 53 рубля за 1 кв.м.

Согласно заключению по проекту строительства жилого дома и результатам инженерных изысканий, выполненных для подготовки проекта дело №78-П2/06 МГЭ, представленному на заседании Комиссии Заказчиком, многоквартирный дом построен по индивидуальному проекту (высотный — более 75 метров), имеет: двухъярусную парковку 3 лифта, систему дымоудаления и противопожарной защиты, индивидуальным типовым пунктом, вертолетной площадкой и т. д.

Следовательно, вышеуказанный многоквартирный жилой дом соответствует требованиям, относящимся к домам третьей категории согласно Методике.

Таким образом, Организатором торгов существен и представлен на заседании Комиссии расчет ставки планово-нормативного расхода на содержание и текущий ремонт объекта конкурса:

$$26,53 * 1,571 * 1,291 = 53,81 \text{ рубля.}$$

Исходя из вышеуказанной информации, Комиссия признала действия Организатора торгов правомерными.

Таким образом, жалоба Заявителя в части применения неверной тарифной ставки при расчете размера платы за содержание и ремонт признана Комиссией необоснованной.

2. Пунктом 14 Правил установлено, что 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.

Подпунктом 4.5.1 пункта 4.5 размер обеспечения заявки на участие в конкурсе составляет 5 процентов размера платы за содержание и ремонт жилого помещения за 1 м<sup>2</sup> в месяц, умноженного на общую площадь жилых и нежилых помещений (за исключением помещений общего пользования) в многоквартирных домах, объекты конкурса которых объединены в один лот.

Пунктом 11 Извещения установлен размер обеспечения заявки на участие в Конкурсе равный 3 048 979,34 рублей.

Следовательно, Организатором торгов установлен размер обеспечения заявки на участие в Конкурсе.

Таким образом, (согласно данным, представленных Конкурсной документацией Организатора торгов), расчет обеспечения заявки выглядит следующим образом:

- 1) плата за содержание и текущий ремонт — 47 685 992,82 рубля;
- 2) плата за капитальный ремонт — 13 293 594,00 рубля;
- 3) плата за содержание и ремонт жилого помещения — 60 979 586,86 рублей;
- 4) 5% от 60 979 586,86 рублей составляет 3 048 979,34 рублей.

Следовательно, размер обеспечения заявки на участие в Конкурсе Организатором торгов рассчитан верно.

Таким образом, Комиссия признала жалобу Заявителя в части неверного расчета размера обеспечения заявки на участие в Конкурсе, необоснованной.

3. Согласно подпункту 4(1) пункта 41 Правил 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 августа 2006 года № 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.

Разделом 3.4 Конкурсной документации Организатора торгов установлен перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего



имущества в многоквартирном доме, по адресу: г. Москва, Ленинский проспект, д. 103.

Таким образом, перечень дополнительных работ определяется Организатором торгов исходя из уровня благоустройства, конструктивных, технических и иных параметров многоквартирного дома, степени износа, этажности и так далее.

Степень фактического износа составляет 0% согласно акта о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса, представленного в разделе 3.1 Конкурсной документации, вместе с тем, в вышеуказанном документе представлено обследование технического состояния многоквартирного дома, включая пристройки, которое свидетельствует о правомочности установления дополнительного перечня работ и услуг Организатором торгов, в связи с неудовлетворительным состоянием некоторых конструктивных элементов многоквартирного жилого дома.

Таким образом, такой показатель, как износ дома не является определяющим критерием составления дополнительного перечня работ и услуг, следовательно, не может противоречить извещению о проведении Конкурса.

Следовательно, Комиссия признала жалобу Заявителя на действия Организатора торгов необоснованной в части установления Организатором торгов в Конкурсной документации дополнительного перечня работ, противоречащего извещению о проведении конкурса, согласно которому степень износа дома составляет 0%.

На основании изложенного и в соответствии с частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия,

#### **РЕШИЛА:**

1.

1. Признать жалобу Заявителя на действия Организатора при проведении Конкурса необоснованной.
2. Снять ограничения на проведение торгов, наложенные письмом Московского УФАС России от 04.06.2016 № ИШ/28459.

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