



ООО «У.К. «Лесная Слобода»
445030, г. Тольятти, ул. 40 лет Победы, 15, офис 1004
тел.: (8482) 95-02-95, 95-01-54; e-mail: Les.sloboda@yandex.ru
ИНН 6321192129 КПП 632101001
Р/с 40702810354400060401 в Поволжский банк ПАО Сбербанк
г. Самара
БИК 043601607 ОГРН 1076320018323

№ 15-17 от « 02 » июня 2017

Управление Федеральной
антимонопольной службы
445043 Россия, г. Самара,
ул. Ерошевского, 3а

Заявитель: **ООО «У.К. «Лесная Слобода»**
445030, г. Тольятти,
ул. 40 лет Победы, д. 15, офис 1004
тел.: (8482) 95-02-95, 95-01-54;
e-mail: Les.sloboda@yandex.ru

Организатор торгов: Департамент городского хозяйства
Администрации г.о. Тольятти
445011 Самарская обл.
г. Тольятти, ул. Карла Маркса, 42
e-mail: mgn@tgl.ru
тел. 8-8482-543164

**Жалоба на действия Департамента городского хозяйства
мэрии г.о. Тольятти при проведении открытого конкурса**

Департаментом городского хозяйства мэрии г.о. Тольятти проведены торги в форме открытого конкурса на право заключения договора управления многоквартирными домами, расположенными на территории города Тольятти Самарской области. Номер извещения, опубликованного на официальном сайте www.torgi.gov.ru, № 270417/8453785/01.

ООО «УК «ДОМ» и ООО «У.К. «Лесная Слобода» на основании решения конкурсной комиссии признаны участниками Конкурса по двум лотам. Победителем Конкурса признано ООО «УК «ДОМ», как предложившее наибольшую стоимость дополнительных работ и услуг.

Считаем, что при проведении Конкурса организатором торгов были допущены следующие нарушения:

- Организатором фактически проведен аукцион а не конкурс.
- Организатором торгов в качестве дополнительных работ и услуг определены работы из перечня обязательных работ.
- Конкурсная документация не раскрывает требований к качеству выполнения дополнительных и обязательных работ и услуг.
- В перечень дополнительных услуг были включены услуги не соответствующие конструктивным, техническим и иным параметрам многоквартирных домов.

- В конкурсной документации не определена стоимость каждой из дополнительных работ и услуг.

1. Согласно пункту 77 Правил N 75 указанный в пункте 76 данных 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.

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.

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.

Соблюдение участниками конкурса требований пунктов 77, 78 Правил проведения конкурса напрямую влияет на результаты конкурса.

Между тем, при проведении конкурса, являясь участником, первым подавшим заявку, ООО «УК «ДОМ» озвучил предложение о стоимости дополнительных работ и услуг в размере ничем не обоснованной стоимости и максимально возможный набор дополнительных услуг по установленному организатором Перечню.

При этом ООО «УК «ДОМ» организатором конкурса не было предложено огласить в соответствии с пунктом 77 Постановления №75, дополнительные работы и услуги. Заявитель как не перечислил дополнительные работы и стоимость дополнительных работ по каждой работе/ услуги отдельно, так и не предоставил данный перечень на бумажном носителе.

Таким образом, в данном случае обладателем лота стал участник, предложивший большую цену, что является главным условием аукциона.

2. В конкурсной документации «Перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме», являющегося объектом конкурса, расположенного по адресу: ул. 40 лет Победы, д.17 Г организатором торгов указаны наименования дополнительных услуг, из перечня обязательных работ минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 №290.

Соответственно, организатором конкурса не установлен перечень дополнительных работ и услуг, а увеличена периодичность работ и услуг, указанных в качестве обязательных.

Однако, в соответствии с пунктом 5 Постановления Правительства Российской Федерации «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения» от 03.04.2013 №290 периодичность оказания услуг и выполнения

работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, определяется с учетом требований, установленных законодательством Российской Федерации.

Тогда как дополнительные работы и услуги направлены на увеличение минимального перечня работ и услуг по обслуживанию дома, которые участник конкурса обязуется выполнять в счет той же платы за содержание и ремонт жилого помещения, размер которой указан в извещении о проведении конкурса и конкурсной документации.

Так, согласно пункту 2 Правил «конкурс» - форма торгов, победителем которых признается участник конкурса, предложивший за указанный организатором конкурса в конкурсной документации размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в течение установленного срока выполнить наибольший по стоимости объем работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, на право управления которым проводится конкурс.

В качестве дополнительных работ и услуг могут устанавливаться, например, работы (услуги) по строительству объектов внешнего благоустройства, установке камер видеонаблюдения в помещениях общего пользования и прочее.

В свою очередь проведение конкурса в целях выбора победителя, предложившего наибольшую периодичность оказания обязательных услуг, не только не соответствует Правилами и не обеспечивает повышение уровня обслуживания домов, но и в ряде случаев свидетельствует о фиктивном характере «лучшего предложения» победителя торгов ввиду невозможности и нецелесообразности выполнения таких услуг с указанной периодичностью.

3. Статьей 161 Жилищного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 N 188-ФЗ (далее - ЖК РФ) установлено, что управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающих в таком доме. Правительство Российской Федерации устанавливает стандарты и правила деятельности по управлению многоквартирными домами.

Надлежащее содержание общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме должно осуществляться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, о техническом регулировании, пожарной безопасности, защите прав потребителей и должно обеспечивать: соблюдение требований к надежности и безопасности многоквартирного дома, безопасность жизни и здоровья граждан, имущества физических лиц, имущества юридических лиц, государственного и муниципального имущества, доступность пользования помещениями и иным имуществом, входящим в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме, а также иных лиц, постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (пункт 1, подпункты 1, 2, 3, 4 и 5 пункта 1.1).

Лицо, которое несет ответственность за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, в пределах оказания данных услуг обязано обеспечивать состояние

общего имущества в многоквартирном доме на уровне, необходимом для предоставления коммунальных услуг надлежащего качества (пункт 16).

В соответствии с подпунктом 4 и подпунктом 4 (1) пункта 41 Правил Конкурсная документация должна содержать, в том числе требования к объёму, качеству, периодичности выполнения каждой из дополнительных работ и услуг, а также каждой из обязательных работ.

Конкурсная документация не раскрывает требований к выполнению дополнительных и обязательных работ и услуг, в том числе: к качеству их выполнения, например, использование специальных средств при влажной уборке, мытье окон, влажной уборке тамбуров, лестничных площадок и маршей.

Отсутствие указанных требований не позволяет определить объем и качество работ и услуг, которые подлежат выполнению управляющей компанией по договорам управления многоквартирным домом, т.е. не позволяет определить обязанности управляющей компании. Указанное может привести, в том числе к неисполнению управляющей компанией обязанностей по договору и невозможности собственников жилых помещений контролировать их исполнение либо предъявлять требования к их исполнению.

Таким образом, действия Управления по неуказанию в Конкурсной документации

требований к качеству выполнения отдельных видов дополнительных а также обязательных работ и услуг не соответствует подпунктам 4 и 4 (1) пункта 41 Правил. -

4. В соответствии с подпунктом 4 (1) пункта 41 Правил 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 августа 2006 г. N 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.

В перечне дополнительных работ конкурсной документации (Приложение №4 к информационной карте), организатором конкурса включены такие работы, как работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции (принудительной) и дымоудаления многоквартирных домов (п.11 Перечня), и работы выполняемые в целях надлежащего содержания систем внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме (п. 14 Правил), что не соответствует конструктивным, техническим параметрам объекта открытого конкурса.

В соответствии со "СНиП 41-01-2003. Отопление, вентиляция и кондиционирование" (приняты и введены в действие Постановлением Госстроя РФ от 26.06.2003 N 115), системы

вытяжной противодымной вентиляции для удаления продуктов горения при пожаре следует предусматривать из коридоров и холлов жилых, общественных, административно-бытовых и многофункциональных зданий высотой более 28 м. (с 13 этажа). Объекты же конкурса:

- жилой дом по адресу ул.40 лет Победы, 17 «Г» - 12-ти этажное здание без систем дымоудаления (Лот 1),

- жилой дом по адресу ул.40 лет Победы, 17 «Д» - 11-ти этажное здание без систем дымоудаления (Лот 2).

Включение данной услуги также говорит о **фиктивном характере «лучшего предложения» победителя** торгов ввиду невозможности выполнения таких услуг. А участника конкурса исключившего данную услугу, ставит в неравное положение по количеству услуг с другими участниками, заявляющими о выполнении всего рекомендуемого перечня.

5. В соответствии с подпунктом 4 (1) пункта 41 Правил, организатор конкурса самостоятельно определяет расчетную стоимость каждой дополнительной услуги. В перечне дополнительных работ конкурсной документации (Приложение №4 к информационной карте), организатором конкурса стоимость дополнительных работ и услуг из расчета на 1 кв. м. общей площади, не установлена. Участникам же конкурса возможность самостоятельно определять расчетную стоимость Правилами не предоставлено и повлекло бы изменение конкурсной документации, что недопустимо в соответствии с Правилами проведения конкурса.

Не определение в конкурсной документации расчетной стоимости каждой из дополнительных работ и услуг является нарушением пп.4(1) п.41 Правил проведения конкурса.

Антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной комиссии или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов или в случае, если торги, проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации, признаны несостоявшимися, за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд, в порядке, установленном статьей 18.1 Федерального закона № 135-ФЗ «О защите конкуренции». Статья 18.1 Закона о защите конкуренции определяет круг лиц, правомочных обжаловать действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии по проведению закупок, требования к содержанию жалобы и срокам ее подачи, порядок, сроки рассмотрения жалобы и принятия по ней решений.

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.

Считаем, что несоблюдением Организатором торгов правил проведения Конкурса в

соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 01.01.2001 г. № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» нарушены права и законные интересы ООО «У.К. «Лесная Слобода».

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

ПРОШУ

1. Признать действия Конкурсной комиссии по проведению открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресам: улица 40 лет Победы, д.17Г, ул. 40 лет Победы, д.17Д по признанию победителем открытого конкурса ООО «УК «ДОМ», при условии, что последним не предоставлен и не назван перечень дополнительных работ и услуг, нарушением пункта 77 Правил.
2. Признать действия (бездействие) Департамента жилищно-коммунального хозяйства Администрации города Тольятти по определению в качестве дополнительных работ и услуг из перечня обязательных работ нарушением пункта 41 Правил.
3. Признать действия (бездействие) Департамента жилищно-коммунального хозяйства Администрации города Тольятти по не раскрытию требований к качеству выполнения дополнительных и обязательных работ нарушением пункта 41 Правил.
4. Признать действия (бездействие) Департамента жилищно-коммунального хозяйства Администрации города Тольятти по не определению стоимости дополнительных работ и услуг нарушением пунктов 41 и 76 Правил.
5. Признать действия (бездействие) Департамента жилищно-коммунального хозяйства Администрации города Тольятти по включению услуг не соответствующим конструктивным, техническим и иным параметрам многоквартирных домов нарушением пунктов 41 и 76 Правил.
6. Признать действия (бездействие) Департамента жилищно-коммунального хозяйства Администрации города Тольятти по не определению стоимости каждой из дополнительных работ и услуг, нарушением пунктов 41 и 76 Правил.
7. Выдать в порядке части 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции Департамента жилищно-коммунального хозяйства Администрации города Тольятти предписание об аннулировании результатов торгов.

Приложение:

1. Извещение о проведении торгов (Лот 1) №270417/8453785/01 (4 л.);
2. Извещение о проведении торгов (Лот 2) №270417/8453785/01 (4 л.);
3. Информационная карта конкурса к лоту №1 (18 л.);
4. Информационная карта конкурса к лоту №1 (18 л.);
5. Проект договора управления (28 л.);
6. Конкурсная документация для проведения открытого конкурса (19 л.);

7. Протокол вскрытия конвертов (Лот 1) (2 л.);
8. Протокол вскрытия конвертов (Лот 2) (2 л.);
9. Протокол конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (Лот 1, Лот 2) (3 л.).
(Все документы – заверенные копии)

Директор



П.В.Таратынов