

**В Московское УФАС**

107078, Москва, Мясницкий проезд, д. 4 стр. 1

В Управу Нагорного района города Москвы

117556, Москва, Болотниковская ул., д. 3 корп. 2

**От ООО «Респект Сервис»**

ИНН 7802444959

197348, г. Санкт-Петербург,

ул. Генерала Хрулёва д. 5, оф. 208

Адреса электронной почты:

[bolotina81@yandex.ru](mailto:bolotina81@yandex.ru) и [9166139458@mail.ru](mailto:9166139458@mail.ru)

**Жалоба**

**на действия организатора торгов - Управы Нагорного района города Москвы при проведении торгов посредством открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Москва, ул. Артековская д. 1 (реестровый № 270417/4367608/01).**

02 июня 2017 года, в управе Нагорного района города Москвы, состоялся открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Москва, ул. Артековская д. 1 (реестровый № 270417/4367608/01).

В соответствии с протоколом № 3 от 02 июня 2017 года, утвержденного Главой управы Нагорного района города Москвы А.С. Красовским, победителем конкурса признан участник конкурса: ООО «УК Комфорт», сделавший последнее предложение наибольшей стоимости дополнительных работ и услуг, в размере 6 570 000 (Шесть миллионов пятьсот семьдесят тысяч) рублей 00 копеек.

Согласно п. 12 указанного протокола, участником конкурса, сделавшим предыдущее предложение наибольшей стоимости работ и услуг в размере 421 152 (Четыреста двадцать одна тысяча сто пятьдесят два) рубля 25 копеек, является ООО «Респект Сервис».

Доводы настоящей жалобы основаны на:

1. Условиях конкурсной документации, реестровый № 270417/4367608/01, размещенной на сайте <https://torgi.gov.ru>,

Московское УФАС  
Рег. номер 28284/17  
зарегистрирован 06.06.2017



2. Постановлении Правительства Российской Федерации от 6 февраля 2006 г. № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом»,
3. Нормах Гражданского и Жилищного кодексов Российской Федерации;
4. Постановлении Правительства Москвы от 4 июня 1996 г. N 465 "О нормативах Москвы по эксплуатации жилищного фонда".

Конкурсом, в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 6 февраля 2006 г. № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» (далее по тексту, в том числе - Постановление № 75), признается 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.

Иными словами, участник конкурса, независимо от предложенной цены за «Дополнительные работы», обязуется выполнить их в пределах цены, установленной организатором конкурса за «Содержание и ремонт жилого помещения».

При этом, предполагается, поскольку иного нормативными правовыми актами не установлено, что расходы, затраченные на выполнение дополнительного перечня работ, выходящих за пределы работ в рамках «Содержание и ремонт жилого помещения», управляющая компания берет на себя.

Как установлено п. 41 пп. 4.1) Постановления № 75, 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, 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. При этом организатор конкурса самостоятельно определяет расчетную стоимость каждой дополнительной работы и услуги.

Организатор конкурса - управа Нагорного района города Москвы, руководствуясь приведенными нормами права, установила расчетную стоимость каждой дополнительной работы и услуги на 1 кв. м. в размере:

1. Влажная протирка стен, дверей, плафонов, и потолка кабины лифта - **0,001894 руб. в месяц.**

2. Мытье лестничных площадок и маршей - **0,004463 руб. в мес**

3. Уборка площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приемка - **0,004027 руб. в мес.**

4. Очистка и помывка фасадов здания - **0,005814 руб. в мес.**

5. Контроль состояния и восстановление антикоррозийной окраски металлических вытяжных каналов, труб. При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ, проведение восстановительных работ - **0,000731 руб. в мес.**

6. Контроль качества воды: Забор пробы воды в водопроводных кранах в квартирах, проведение анализа, предоставление отчета путем вывешивания результатов на информационных стендах, расположенные в подъездах многоквартирного дома. (Объем воды от 1,5 до 2 л.) - **0,000572 руб. в мес.**

7. Установка системы контроля доступа на металлические двери (подвал, выход на технический этаж) 1. Доводчики - 10 шт. (Dorma TS-77E, до 70 кг); 2. Электромагнитный замок - 10 шт., (ML-180K, до 180 кг); 3. Контроллер доступа - 10 шт., (С2000-2 "Болид"); 4. Блок резервного питания - 10 шт., (Резерв 12/2); 5. Аккумулятор 12В, 7Ач - 10 шт., 6. Кнопка "Выход", уголок для замка, считыватель - 5 шт. - **0,007820 руб. в мес.**

8. Обслуживание системы контроля доступа на металлических дверях (подвал, выход на технический этаж) - **0,000043 руб. в мес.**

Приведенная расчетная стоимость каждой дополнительной работы и услуги установлена с учетом общей площади жилых и нежилых помещений, установленных в технической части конкурсной документации – 18 918,90 кв. м. = 17 948,40 кв. м. + 970,50 кв. м., и из расчета 12 месяцев, по следующему алгоритму:

расчетная стоимость дополнительной услуги (г) в перечне управы Нагорного района деленное на общую площадь жилых и нежилых помещений (д), установленную в технической части Конкурсной документации (18 918,90 кв. м.) деленное на 365 и деленное на количество работ в год (в) (Приложение 1, таблица).

Организатор конкурса - управа Нагорного района города Москвы, **установила требования к качеству выполняемых работ и оказываемых услуг следующим образом:**

Так, работы, выполняемые для улучшения содержания общего имущества многоквартирного дома, установленные в разделе III конкурсной документации (Перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса, по адресу: г. Москва, ул. Артековская, дом 1), должны соответствовать по качеству:

- Правилам содержания общего имущества в многоквартирном доме (ЖНМ-96-01/7; Постановление Госстроя РФ от 27.09.2003 N 170, СанПиН 2.1.2.2645-10 "Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях. Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы");
- СанПиН 2.1.4.1074-01 «Питьевая вода. Гигиенические требования к качеству воды централизованных систем питьевого водоснабжения. Контроль качества. Гигиенические требования к обеспечению безопасности систем горячего водоснабжения», Федеральный закон от 30.12.2009 N 384-ФЗ (ред. от 02.07.2013) Технический регламент о безопасности зданий и сооружений", МУ 2.1.4.1184-03 «Методические указания по внедрению и применению санитарно-эпидемиологических правил и нормативов СанПиН 2.1.4.1116-02 "Питьевая вода. Гигиенические требования к качеству воды, расфасованной в емкости. Контроль качества";
- СНИП 31-01-2003 «Здания жилые многоквартирные», Постановление Госстроя РФ от 27.09.2003 г. № 170 «Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», СанПиН 2.1.2.2645-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях».

Различные источники дают различное по написанию, но общее по толкованию определение слова «КАЧЕСТВО»:

В стандарте ГОСТ 15467-79[1]: качество это - совокупность свойств продукции, обуславливающих её пригодность удовлетворять определённые потребности в соответствии с её назначением.



В стандарте ИСО 8402—86[2]: «Качество — совокупность свойств и характеристик продукции или услуги, которые придают им способность удовлетворять обусловленные или предполагаемые потребности потребителя».

В стандарте ГОСТ Р ИСО 9001-2015[3]: «Качество — степень соответствия совокупности присущих характеристик объекта требованиям».

Таким образом, Качество выполняемых работ и услуг должны соответствовать утвержденным нормативам и никак не быть основанными на определенных марках той или иной продукции, с помощью которой те или иные виды услуг/работ будут исполнены.

Учитывая изложенное, при выборе победителя, организатор конкурса и участники конкурса, должны придерживаться следующих критериев:

- 1) Цена за единицу работы\услуги (**расчетная стоимость**), установленная организатором конкурса, является неизменной (постоянная величина).
- 2) **Качество** работ\услуг должно соответствовать утвержденным стандартам и нормативам, **и не зависеть от** торговой марки товара, с помощью которых эти услуги\работы выполняются,
- 3) **Периодичность**, установленная организатором конкурса не должна превышать нормативы,
- 4) **Объемы** (при их установлении).

В соответствии с п. 7.3. Конкурсной документации, участники конкурса представляют предложения по общей стоимости дополнительных работ и услуг в соответствии со стоимостью работ и услуг, указанной в Части III. настоящей конкурсной документации. (Перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса).

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.

При этом, как установлено п.7.4., указанный в пункте 7.3. участник конкурса, называет перечень дополнительных работ и услуг, **общая стоимость которых должна соответствовать представленному им предложению по стоимости дополнительных работ и услуг.**

Учитывая изложенное, победитель конкурса - ООО «УК Комфорт», сделавший последнее предложение наибольшей стоимости дополнительных работ и услуг, в размере 6 570 000 (Шесть миллионов пятьсот семьдесят тысяч) рублей 00 копеек, нарушил основные принципы 75 Постановления **и увеличил цену за счет**

**применяемых материалов, средств, инструментов и оборудования (протокол № 3 от 02 июня 2017 года).**

Однако, данный подход не является законным, не является критерием установленным организатором конкурса.

В этой связи, в действиях организатора конкурса – управы Нагорного района усматриваются нарушения и установление доминирующего положения победителю конкурса – ООО «Комфорт», что является злостным нарушением ФЗ «О защите конкуренции» от 26.07.2006 N 135-ФЗ».

**Расчетная стоимость каждой дополнительной работы и услуги на 1 кв. м. представленная ООО «УК КОМФОРТ»:**

1. Влажная протирка стен, дверей, плафонов, и потолка кабины лифта - 0,041203 руб. в месяц, что превышает цену за единицу, установленную организатором конкурса на 0,039309 руб.

2. Мытье лестничных площадок и маршей - 0,097103 руб. в месяц, что превышает цену за единицу, установленную организатором конкурса на 0,09264 руб.

3. Уборка площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приямка - 0,087614 руб. в мес., что превышает цену за единицу, установленную организатором конкурса на 0,083587 руб.

4. Очистка и помывка фасадов здания - 0,126490 руб. в мес., что превышает цену за единицу, установленную организатором конкурса на 0,120676 руб.

5. Контроль состояния и восстановление антикоррозийной окраски металлических вытяжных каналов, труб. При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ, проведение восстановительных работ - 0,015902 руб. в мес., что превышает цену за единицу, установленную организатором конкурса на 0,015171 руб.

6. Контроль качества воды: Забор пробы воды в водопроводных кранах в квартирах, проведение анализа, предоставление отчета путем вывешивания результатов на информационных стендах, расположенные в подъездах многоквартирного дома. (Объем воды от 1,5 до 2 л.) - 0,012445 руб. в мес., что превышает цену за единицу, установленную организатором конкурса на 0,011873 руб.

7. Установка системы контроля доступа на металлические двери (подвал, выход на технический этаж) 1. Доводчики - 10 шт. (Dorma TS-77E, до 70 кг); 2. Электромагнитный замок - 10 шт., (ML-180K, до 180 кг); 3. Контроллер доступа - 10 шт., (С2000-2 "Болид"); 4. Блок резервного питания - 10 шт., (Резерв 12/2); 5. Аккумулятор 12В, 7Ач - 10 шт., 6. Кнопка "Выход", уголок для замка, считыватель -

5 шт. - 0,170123 руб. в мес., что превышает цену за единицу, установленную организатором конкурса на 0,162303 руб.

8. Обслуживание системы контроля доступа на металлических дверях (подвал, выход на технический этаж) - 0,000931 руб. в мес., что превышает цену за единицу, установленную организатором конкурса на 0,000888 руб.

Таким образом, предложенная победителем конкурса (ООО «УК Комфорт» цена за общую стоимость дополнительных работ и услуг, в размере 6 570 000 (Шесть миллионов пятьсот семьдесят тысяч) рублей 00 копеек, является неверной и не соответствующей цене установленной организатором конкурса - управой Нагорного района города Москвы:

с учетом общей площади жилых и нежилых помещений, установленных в технической части конкурсной документации – 18 918,90 кв. м. = 17 948,40 кв. м. + 970,50 кв. м., и из расчета 12 месяцев, ставка стоимости на 1 кв. м. по предложению ООО «УК Комфорт» по следующему алгоритму: стоимость дополнительной услуги (г) в перечне предложения ООО «УК Комфорт» деленное на общую площадь жилых и нежилых помещений (д), установленную в технической части Конкурсной документации (18 918,90 кв. м.) деленное на 365 и деленное на количество работ в год (в) (Приложение 2, таблица).

При этом, организатор конкурса, в нарушение критериев по определению победителя конкурса, посчитал предложенную цену обоснованной, то есть соответствующей нормативам определяющих качество работ/услуг, тем самым нарушил антимонопольное регулирование при проведении торгов, в части определения победителя торгов, что образует нарушение п. 3 ч. 1 ст. 17 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции".

Позиция заявителя, изложенная в настоящей жалобе, так же подтверждается в том числе Решением УФАС по Москве от 07 сентября 2016 года № 1-00-1618\77-16.

В соответствии с пунктом 1 части 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 N 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.

Учитывая изложенное, Прошу:

1. Признать жалобу ООО «Респект Сервис» обоснованной.
2. Отменить Решение, оформленное протоколом № 3 от 02 июня 2017 года утвержденного Главой управы Нагорного района города Москвы А.С. Красовским, в части определения победителя конкурса в лице ООО «УК Комфорт», сделавший последнее предложение наибольшей стоимости дополнительных работ и услуг, в размере 6 570 000 (Шесть миллионов пятьсот семьдесят тысяч) рублей 00 копеек, как вынесенное с нарушением норм права, не соответствующим Постановлению Правительства Российской Федерации от 6 февраля 2006 г. № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом»,
3. Признать победителем конкурса ООО «Респект Сервис», сделавшее предыдущее предложение наибольшей стоимости работ и услуг в размере 421 152 (Четыреста двадцать одна тысяча сто пятьдесят два) рубля 25 копеек, которое соответствует установленным нормативам, не превышает их, соответствует условию Конкурсной документации о неизменности стоимости дополнительной услуги на 1 кв. м. общей площади и является единственно верным, максимальным предложением, которое может быть дано со стороны участника конкурса (Приложение 3, таблица).

Исполнительный директор ООО «Респект Сервис»  С.В. Козлов

05.06.2017г

