

5

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «МКД-ЭКСПЛУАТАЦИЯ»

143980, Московская обл., г. Балашиха, мкр. Железнодорожный, ул. Струве, дом 3 корп. 1, пом. II
ОГРН 1115024005403, ИНН 5024122600, КПП 501201001

Исх. № 346 от 24.02.2018

**Управление Федеральной антимонопольной
службы по г. Москве:**

107078, г. Москва, Мясницкий проезд, дом 4, стр. 1

Организатор открытого конкурса:

Наименование:

Управа района Некрасовка города Москвы

Место нахождения: 111674, г. Москва, Вольская 1-я
ул., 24 корп. 1,

Почтовый адрес: 111674, г. Москва, Вольская 1-я
ул., 24 корп. 1,

Номер контактного телефона: +7 (495) 706-72-31

Номер Факса: +7 (495) 706-82-57

Адрес электронной почты: torgi_nk@mail.ru

Контактное лицо: Лемешева Татьяна Николаевна

Телефон контактного лица: +7 (495) 706-72-31

Заявитель:

Общество с ограниченной ответственностью,
«Общество с ограниченной ответственностью «МКД-
ЭКСПЛУАТАЦИЯ»

ИНН 5024122600, КПП 501201001

Место нахождения: 143980, область Московская,
город Балашиха, микрорайон Железнодорожный,
улица Струве, дом 3, корпус 1, помещение II,

Почтовый адрес: 143980, область Московская, город
Балашиха, микрорайон Железнодорожный, улица
Струве, дом 3, корпус 1, помещение II,

Контактное лицо: Прозоров Д.Р.

Телефон / Факс: +7 (495) 988 -12-73

Моб. Телефон: +7 (968) 709-54-84

Адрес электронной почты: dell76@inbox.ru

Московское УФАС
Рег. номер 5838/18
зарегистрирован 02.02.2018



Жалоба

**на незаконные действия Управа района Некрасовка города Москвы
при проведении открытого конкурса по выбору управляющей организации
(извещение о проведении торгов № 170917/2241086/01)**

Адрес официального сайта, на котором размещена информация о размещении заказа:
<http://torgi.gov.ru/>

Номер извещения: 170917/2241086/01

Количество лотов: 1

Дата создания извещения: 17.09.2017

Наименование открытого конкурса:

Лот 1. Открытый конкурс на право заключения договора управления многоквартирным домом по адресу: Москва, ул. Вертолетчиков, д.11, 13.

Обжалуемые действия организатора открытого конкурса:

- соблюдение ст. 18.1 Федерального Закона Российской Федерации от 26 июля 2006 г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», а именно - нарушение «Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом», утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 6 февраля 2006 года № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» (Далее - Правила).

Доводы жалобы:

1. Порядок проведения Конкурса установлен Правилами проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденными 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 – Правила).

Общие требования к торгам устанавливаются статьями 447 и 448 Гражданского кодекса Российской Федерации.

В соответствии с п. 75 Правил № 75 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.

В соответствии с пунктом 76 Постановления № 75 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 названного Постановления. 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 77 Постановления № 75 указанный в пункте 76 Правил проведения конкурсов участник процедуры 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 соответствии с пунктом 78 Правил № 75 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 августа 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.

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. От верного и обоснованного установления перечня дополнительных работ (услуг) Организатором торгов зависит выбор управляющей организации многоквартирного жилого дома.

Перечень дополнительных работ (услуг), указываемых в конкурсной документации, это, прежде всего, список работ и/или услуг, которые направлены не столько на поддержание требуемого нормативными правовыми актами (Постановление №290) уровня проживания граждан, сколько на повышение минимально необходимого уровня жизни в многоквартирном жилом доме и стоимость которых включается в стоимость обслуживания такого дома.

При этом из положений Правил усматривается, что предложение по стоимости дополнительных работ является единственным критерием для определения победителя торгов.

При этом участники конкурса должны в рамках торгов предлагать стоимость выполнения таких работ (оказания услуг), что накладывает на Организатор обязанность по формированию данного перечня таким образом, чтобы каждый претендент на основании собственных возможностей сделал качественное предложение, приводящее к увеличению стоимости выполнения таких работ.

Из совокупного толкования вышеназванных правовых норм и пунктов Правил следует, что изменение стоимости дополнительных работ и услуг, предлагаемое участниками конкурса, должно производиться за счет увеличения/улучшения качества предлагаемых участником

требований к работам, которые в соответствии с утвержденным в документации перечнем дополнительных работ и услуг являются изменяемыми показателями

Организатором настоящего открытого конкурса данные требования соблюдены не были, и, как следствие, порядок определения победителя, установленный Правилами, не может быть соблюден.

Организатором торгов в перечень дополнительных работ (услуг) включены такие виды работ, которые не позволяют участникам сделать предложение по увеличению их стоимости за счет увеличения качества выполнения этих работ.

В перечне дополнительных работ (услуг) установлены следующие виды работ:

- Протирка пыли с колпаков светильников, подоконников в помещениях общего пользования;
- Мытье и протирка дверей мусорных камер, ручек загрузочных клапанов;
- Уборка чердачного (технический этаж) и подвального (техно подполье) помещений;
- Установка системы обеспечения сохранности общего имущества в МКД и контроля доступа в местах общего пользования и лифтах;
- Подготовка зданий к праздникам;
- Проведение сбора информации об энергозатратах здания;
- Контроль качества воды: Забор пробы воды в водопроводных кранах в квартирах, проведение анализа с предоставлением отчета и ознакомлением собственников жилья или их представителей с его результатами;
- Проведение тепловизионного обследования фасада МКД с целью предотвращения потерь тепла с предоставлением отчета и ознакомление собственников жилья с его результатами;
- Установка датчиков движения для освещения мест общего пользования МКД.

При этом, в столбце «Качество выполнения работ» перечня указано следующее требование: *Качество выполнения работ и услуг должно соответствовать правилам содержания общего имущества в многоквартирном доме и иным нормативным правовым актам РФ (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")*

В представленном Организатором торгов перечне дополнительных работ и услуг даны, к примеру, такие работы, как: **Мытье и протирка дверей мусорных камер, ручек загрузочных клапанов; Установка системы обеспечения сохранности общего имущества в МКД и контроля доступа в местах общего пользования и лифтах; Проведение сбора информации об энергозатратах здания; - Контроль качества воды: Забор пробы воды в водопроводных кранах в квартирах, проведение анализа с предоставлением отчета и ознакомлением собственников жилья или их представителей с его результатами; Проведение тепловизионного обследования фасада МКД с целью предотвращения потерь тепла с предоставлением отчета и ознакомление собственников жилья с его результатами; Установка датчиков движения для освещения мест общего пользования МКД.**

Указанные виды работ невозможно качественно улучшить, потому что само их выполнение либо должно быть выполнено в соответствии с качеством и в порядке, указанных в регламентирующих этих работ документах, либо не выполнено вовсе.

Установление Организатором в перечень дополнительных работ (услуг) указания на соответствие качества выполнения работ и услуг вышеуказанным правовым нормам, ведет к тому, что участники Конкурса не могут конкурировать между собой по качественным характеристикам таких работ, поскольку такие работы всегда должны выполняться в строгом соответствии с требованиями указанных нормативных и руководящих актов в области безопасности эксплуатации зданий и сооружений, которые приведены в перечне дополнительных

работ и которые строго регламентирует порядок, периодичность и критерии качества данных видов работ, что, в свою очередь, не дает возможности претендующим сделать свое конкурентное предложение, как того требуют Правила проведения конкурса и, по сути, сводит конкурсную процедуру к выявлению победителя на основе первенства поданной заявки. Претендент, подавший первым свое предложение, является претендентом, предложившим наиболее качественное выполнение дополнительных работ (услуг), согласно установленным нормам, установленным нормативно правовыми актами.

ПРОШУ:

1. Рассмотреть настоящую жалобу в порядке, установленном действующим законодательством.
2. Признать жалобу обоснованной.
3. Выдать Организатору конкурса соответствующее предписание об устранении допущенных нарушений и внесении изменений в конкурсную документацию в части перечня дополнительных работ.

ПРИЛОЖЕНИЯ:

1. Копия Приказ от 28 сентября 2017 г. «О вступлении в должность генерального директора» - 1 лист;
2. Копия Решение № 19 единственного участника Общества с ограниченной ответственностью «МКД-Эксплуатация» от 30 августа 2017 года – 1 лист.

Генеральный директор



М.В. Паняев