

Управление  
антимонопольной  
Московской области

Федеральной  
службы  
по

123423, г. Москва, Карамышевская наб., д. 44

**ЗАЯВИТЕЛЬ:**

Акционерное общество «Научно-исследовательский институт цементной промышленности «НИИЦемент» (АО «НИИЦЕМЕНТ»),  
адрес: 142101, Московская область, г. Подольск, ул.Плещеевская, д. 15, инженерно-лабораторный корпус,  
тел. 8(4967)58-71-80,  
факс 8(495)580-27-13  
email: nii-cement@yandex.ru

**ОРГАНИЗАТОР КОНКУРСА:**

Управление ЖКХ Администрации городского округа Подольск,  
Адрес: 142100 Московская область, г. Подольск, ул. Кирова, д.4,  
Контактный номер телефона: (4967) 55-57-94,  
Адрес электронной почты: [admugkx@vandex.ru](mailto:admugkx@vandex.ru)

Московское областное УФАС  
Reg номер 3666/19  
зарегистрирован 13 02 2019



**ЖАЛОБА**

на действия организатора конкурса (органа местного самоуправления)  
по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом

07.12.2018 года Управлением ЖКХ Администрации г. Подольска (далее – Организатор конкурса) на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов - [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) опубликовано Извещение № 071218/14490168/01 о проведении конкурса № 20 от 07.12.2018 года.

Дата окончания приема заявок: 17.01.2019 15 ч. 00 мин.

Дата подведения итогов: 21.01.2019.

Место и время проведения конкурса: г. Подольск, ул. Кирова, д.4, каб.117 в 12-00.

Предметом конкурса является право заключения договора управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: Московская область, г.о. Подольск, ул. Силикатная, д. 7 (извещение от 07.12.2018 № 071218/14490168/01, далее - извещение).

Согласно извещения,

в приложении № 1 к конкурсной документации, установлен размер ставки «содержание жилого помещения», в соответствии со степенью благоустройства: Лот № 1: Г.о. Подольск, ул. Силикатная, д. 7 – 27 руб. 18 коп.,

в приложении № 2 к конкурсной документации (п.4) указан перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса, выполняемых (оказываемых) по договору управления многоквартирным домом, который должен отвечать минимальному перечню услуг и работ, отраженный в постановлении Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 года N 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для

обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения»,

в приложении № 6 к конкурсной документации указан перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений (объекта конкурса, выполняемых (оказываемых) по договору управления многоквартирным домом).

Также, в конкурсной документации (содержание), организатором конкурса приведена информация в отношении условий для проведения конкурса и заключения договоров управления, а именно в п. 5 – перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса приведен в приложении № 6 и должен быть выбран из данного перечня. Другие виды дополнительных работ и услуг не принимаются и не рассматриваются.

Всего в перечне указаны 8 видов услуг и 11 видов работ, с установленным объемом, периодичностью, расчетной стоимостью, - на общую сумму 1 853 578 руб.14 коп.

11.01.2019 года для участия в конкурсе АО «НИИЦЕМЕНТ» подало заявку.

Согласно протоколу № 1 вскрытия конвертов с заявками, на участие в конкурсе поступили заявки: претендент № 1 АО «НИИЦЕМЕНТ», претендент № 2 ООО УК «Прогресс».

Согласно протоколу № 2 рассмотрения заявок на участие в конкурсе от 18.01.2019 г., АО «НИИЦЕМЕНТ» и УК ООО «Прогресс» признаны участниками конкурса.

На основании решения УФАС Московской области от 31.01.2019 года по жалобе №1872, во исполнение предписания контролирующего органа, организатор конкурса, 08.02.2019 года провел повторный конкурс.

Между тем, во время проведения конкурса – 08.02.2019 года, организатором конкурса повторно нарушен порядок его проведения установленный Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 N 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» (далее - Правила проведения конкурса по отбору управляющей организации).

Поскольку им не применены требования пунктов 76-78,83 Правил проведения конкурса по отбору управляющей организации, действовавших в момент проведения конкурса и подлежащие применению.

Так, в силу пункта 4 Правил проведения конкурса по отбору управляющей организации конкурс проводится на основе, в том числе, принципа эффективного использования средств собственников помещений в многоквартирном доме в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий пользования помещениями в многоквартирном доме, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся помещениями в доме.

В соответствии с пунктом 76 Правил проведения конкурса по отбору управляющей организации 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 настоящих Правил.

В соответствии с пунктом 4 (1) перечень дополнительных работ и услуг 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 13.08.2006 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

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.

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.

Согласно пункту 77 Правил проведения конкурса по отбору управляющей организации 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.

АО «НИИЦЕМЕНТ», в ходе проведения конкурса, действуя согласно п. 76 Правил проведения конкурса по отбору управляющей организации, первыми предложило общую стоимость дополнительных работ и услуг в размере 1 853 578 руб. 14 коп. (весь объем дополнительных работ и услуг) в соответствии со стоимостью работ и услуг, указанной в конкурсной документации Приложение № 6.

ООО УК «Прогресс» вторыми предложило стоимость работ и услуг в размере – 4 936 477 руб. 74 коп. существенно превышающее максимально возможное предложение по конкурсу.

При этом, ООО УК «Прогресс» **не выбрало** в качестве дополнительных услуг **4 вида услуг из предложенных 8 услуг, согласно приложения № 6:**

-1. Установка системы контроля на размыкание дверей, контроля протечек воды за работой ИТП и насосов с выводом на пульт диспетчерской (консьержной) и другие виды контроля до 127 входов, проведение монтажных и пусконаладочных работ и обеспечение бесперебойной и корректной работы (хорошо) -78000 руб.

-3. Заключение контракта с клининговой компанией на проведение ежегодной профессиональной уборки с использованием высокотехнологичного уборочного оборудования и материалов всех поверхностей общедомового имущества (включая почтовые ящики, светильники, лифты) частей фасада, очистки от любых видов наклеек и рекламы (Примечание: данная услуга представляется не взамен обязательных работ и услуг, а в размере превышающим периодичность, качество и цену работ и услуг) (хорошо)- 20000 руб.;

-4. Установка системы АСКУЭ для снятия показаний общедомовых приборов учета, введение в эксплуатацию, обеспечение корректной работы и принятия к расчетам с ресурсоснабжающими организациями, (осуществление передачи данных по силовой линии 0,4 кВ (PLC) или беспроводная передача данных (ZigBee) или проводная передача данных (RS-485). (хорошо) – 160000 руб.;

- 5. Приобретение и установка детской игровой площадки (включая 2 урны, 4 лавочки, 6 единиц малых архитектурных форм (МАФ), с резиновым покрытием). (Примечание: установка детской площадки является дополнительной услугой и ее элементы должны вносить разнообразие в функциональные возможности уже имеющейся игровой площадки) Установка урн, лавочек, МАФ, входящих в комплект детской игровой площадки, осуществляется по мере утраты ранее установленных, имея конечной целью обеспечение их постоянного наличия в соответствии с изначальной комплектацией (хорошо). – 1300000 руб.

Т.е. услуги, подлежащие исполнению в первые три месяца с даты начала действия договора управления, **общей стоимостью 1558000 рублей.**

Кроме этого, ООО УК «Прогресс», в качестве максимального предложения указало виды работ:

*-Улучшенная масляная окраска стен помещений общего пользования ранее окрашенных поверхностей. Очистка поверхности от загрязнения, ржавчины, окислы. Расчистка*

*отстающей краски. Проолифка расчищенных мест. Подмазка. Шлифовка подмазанных мест. (хорошо), - в размере 514 200 руб., за 5000 кв.м.;*

*- Заделка выбоин полов мест общего пользования многоквартирного дома. (хорошо), в размере 4 136 000 руб., за 5000 кв.м.*

Стоит отметить, что объем предлагаемых работ, согласно конкурсной документации составлял – 10 кв.м. 1 раз в год/по мере необходимости, а общая площадь помещений общего пользования, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме составляет 1104,0 м., из которых полы -276 кв.м., 1 подъезд, 5 этажей.

Таким образом, ООО УК «Прогресс» предложило 2 вида работ в 500 раз превышающие объемы установленные конкурсной документацией (возникающие по мере необходимости), и, которые не могут быть реализованы из-за отсутствия таких объемов в данном доме, при этом, не выбрав работы и услуги обязательные для исполнения управляющей компанией.

Более того, данное предложение ООО УК «Прогресс» в размере 200 рублей за 1 кв.м., является несоразмерным размеру платы за содержание и ремонт, установленной конкурсной документацией в размере 27 руб.18 коп.

Однако организатор конкурса не учел требования п. 83 Правил проведения конкурса по отбору управляющей организации, и, посчитал победителем конкурса - ООО УК «Прогресс».

Вместе с тем, по смыслу пункта 83 Правил проведения конкурса по отбору управляющей организации наилучшее предложение в рамках рассматриваемого конкурса должно быть одновременно не только наибольшим по объему услуг, но и при этом соразмерным плате за содержание и ремонт жилого помещения, размер которой установлен организатором конкурса, что при условии выполнения пунктов 77 - 79 Правил проведения конкурса по отбору управляющей организации является основанием признания участника, сделавшего такое предложение, победителем торгов (данная позиция подтверждается Определением Верховного Суда РФ от 13.07.2015 г. N 307-ЭС15-7041).

АО «НИИЦЕМЕНТ» первым сделало предложение, которое являлось одновременно наибольшим по объему работ и услуг и соразмерным плате за содержание и ремонт жилого помещения, размер которой установлен организатором конкурса (1 853 578 руб. 14 коп.).

Таким образом, превышение этого предложения означало увеличение стоимости дополнительных работ и услуг, а именно, расширение их перечня, который установлен организатором конкурса в конкурсной документации, что не предусмотрено Правилами проведения конкурса по отбору управляющей организации.

Вместе с тем, предложение ООО УК «Прогресс» в сумме 4 936 477 руб.74 коп. не соответствовало стоимости дополнительных работ и услуг, указанной в конкурсной документации, предусмотренной подпунктом 4 (1) пункта 41 Правил проведения конкурса по отбору управляющей организации.

Также обращаем внимание, что согласно протоколов организатора конкурса, АО «НИИЦЕМЕНТ» поименовано - ООО «НИИЦЕМЕНТ», что является недостоверным.

На основании вышеизложенного и руководствуясь ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

#### ПРОШУ:

1. Признать жалобу АО «НИИЦЕМЕНТ» на действия организатора конкурса - Управление ЖКХ Администрации городского округа Подольск, обоснованной.
2. Признать в действиях организатора конкурса нарушение пунктов 76,77, 83 Правил проведения конкурса.
3. Выдать организатору конкурса обязательное для исполнения предписание об устранении выявленных нарушений, в т.ч. предписания об отмене итогового протокола конкурса № 20, об обязательном заключении договора с АО «НИИЦЕМЕНТ».

Приложения:

1. Распечатанная с сайта официального сайта РФ [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) копия конкурсной документации по извещению № 071218/14490168/01 о проведении конкурса № 20 от 07.12.2018 года, заверенная подписью заявителя – 10 листов;

2. Распечатанная с сайта официального сайта РФ [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) копия извещения № 071218/14490168/01 о проведении конкурса № 20 от 07.12.2018 года, заверенная подписью заявителя – 2 листа;

3. Распечатанная с сайта официального сайта РФ [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) копия содержания конкурсной документации по извещению № 071218/14490168/01 о проведении конкурса № 20 от 07.12.2018 года, заверенная подписью заявителя – 8 листов;

4. Распечатанная с сайта официального сайта РФ [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) Копия приложения № 6 к конкурсной документации перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса – 8 листов;

5. Распечатанная с сайта официального сайта РФ [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) Копия протокола № 3 рассмотрения заявок на участие в конкурсе от 18.01.2019 г. – 2 листа;

6. Распечатанная на бумажном носителе и заверенная подписью заявителя копия выписки из ЕГРЮЛ, со страницы официального сайта регистрирующего органа в сети Интернет, содержащей сведения о месте нахождения АО «НИИЦЕМЕНТ» - 38 листов;

7. Копия свидетельства о государственной регистрации в качестве юридического лица АО «НИИЦЕМЕНТ» – 2 листа;

8. Копия Протокола об избрании генерального директора – 2 листа;

9. Копия приказа о назначении генерального директора АО «НИИЦЕМЕНТ» – 1 лист;

 2019 года

Генеральный директор  
АО «НИИЦЕМЕНТ»

