

Группа компаний

Гранель Групп

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «КОМФОРТ»

КОМФОРТ

Юридический адрес: 143913,
Московская область, город Балашиха,
Балашихинское шоссе, д. 20, пом.361.

сайт: www.ggkm.ru
эл. почта: info@ggkm.ru

тел: +7 (495) 401-61-11

№ 1796 от 18.04.2018

Управление Федеральной антимонопольной
службы по Московской области:
123423, г. Москва, Карамышевская наб., д. 44

Организатор открытого конкурса:

Наименование:

Администрация городского округа Мытищи
Московской области

Место нахождения:

141008, Московская область, г. Мытищи,
Новомытищинский пр-т, 36/7

Номера телефона: 8(498)602-48-30;
8(495)542-97-70,

Факс: 8(495)581-13-83

Адрес электронной почты: gkh_GOM@mytyshki.ru

Контактное лицо:

Московское областное УФАС
Рег номер 1101218
зарегистрирован 18.04.2018



Заявитель:

Общество с ограниченной ответственностью «Комфорт»
ИНН 5001091458, КПП 500101001

Почтовый адрес:

143913, Московская область, г. Балашиха,
Балашихинское шоссе, д. 20, пом. 361

Телефон: 8(495)401-61-11

Адрес электронной почты: info@ggkm.ru

Жалоба

на незаконные действия Администрации городского округа Мытищи
Московской области при проведении открытого конкурса по выбору управляющей
организации
(извещение о проведении торгов № 190318/0239330/01)

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

Номер извещения: 190318/0239330/01

Количество лотов: 1

Дата создания извещения: 19.03.2018

Наименование открытого конкурса:

Лот 1: Открытый конкурс на право заключения договора управления многоквартирными домами по адресу: Московская область, город Мытищи, Тенистый бульвар, дом 10; Московская область, город Мытищи, Тенистый бульвар, дом 12.

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».

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.

Согласно п. 4 Правил, конкурс проводится на основе следующих принципов: создание равных условий участия в конкурсе для юридических лиц независимо от организационно-правовой формы и индивидуальных предпринимателей; добросовестная конкуренция и др.

Организатором конкурса разработана и утверждена конкурсная документация по Лоту № 1 конкурса. Конкурсная документация размещена на официальном сайте 19.03.2018г. Конкурс будет проводиться в соответствии с требованиями конкурсной документации.

Разделом 8 конкурсной документации установлен порядок проведения конкурса.

Указано, что перед началом конкурса один из членов конкурсной комиссии регистрирует представителей участников конкурса и выдает им таблички с номерами, соответствующими номерам регистрации в журнале регистрации заявок на участие в открытом конкурсе.

Конкурс проводится в открытой форме посредством объявления участниками своих предложений по общей стоимости дополнительных работ и услуг.

Для внесения (представления) своих предложений участникам конкурса необходимо поднять регистрационную табличку. Председатель комиссии называет номер участника, поднявшего свою табличку первым и предоставляет ему право озвучить свое предложение по общей стоимости дополнительных работ и услуг.

Предложения участников конкурса 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) не могут превышать общую стоимость дополнительных работ и услуг, указанную в конкурсной документации.

Установленный конкурсной документацией порядок проведения конкурса противоречит п.п. 75-78 Правил.

Согласно п. 75 Правил, 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.

Согласно п. 76 Правил, 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 п/п. 4(1) п. 41 Правил. 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 соответствии с п. 78 Правил, 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.

Таким образом, Правилами не предусмотрено проведение конкурса с использованием регистрационных табличек, равно как предоставление права первым озвучить свое предложение участнику, поднявшему табличку первым. В данном случае председатель комиссии наделяется правом решать – кто, по его субъективному мнению, поднял табличку первым. Порядок проведения конкурса в редакции Конкурсной документации создает такие условия, когда победителем будет признано лицо, первым поднявшее табличку и предложившее стоимость дополнительных работ и услуг, указанную в конкурсной документации, при этом остальным участникам сделать свое предложение не представится возможным.

2. В соответствии с п. 38 Правил в извещении о проведении конкурса указывается характеристика объекта конкурса, включая адрес многоквартирного дома, год постройки, этажность, количество квартир, площадь жилых, нежилых помещений и помещений общего пользования, виды благоустройства, серию и тип постройки, а также кадастровый номер (при наличии) и площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

В извещении о проведении конкурса отсутствует следующая информация, относящаяся к многоквартирным домам:

- 1) Серия и тип постройки;
- 2) Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, технические подвалы);
- 3) Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома.

Также в общих сведениях о многоквартирном доме указаны два кадастровых номера земельных участков - 50:12:0090221:1309, 50:12:0090221:1312. При этом, участок под номером 50:12:0090221:1312 не имеет отношения к многоквартирным домам № 10 и № 12, что также подтверждается постановлением Администрации городского округа Мытищи Московской области от 29.01.2018г. «О присвоении адреса зданиям жилых домов №№ 14, 16, 19, 20, расположенных в границах земельных участков с К№ 50:12:0090221:1309 и с К№ 50:12:0090221:1308, принадлежащих на праве собственности ООО «Гранель», в котором указано, что здания жилых домов, расположены в границах земельных участков с К№ 50:12:0090221:1309 и с К№ 50:12:0090221:1308.

Таким образом, организаторами конкурса нарушены п. 38, 41 Правил. Помимо этого, не указание площади участка, на котором расположен многоквартирный дом не позволяет объективно оценить объемы обязательных работ, которые надлежит выполнить управляющей организации в отношении земельного

участка, и ставит под сомнение произведенный организатором конкурса расчет стоимости работ.

3. Согласно подп. 16 п. 41 Правил, конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, включает в себя проект договора управления, составленный в соответствии со статьей 162 Жилищного кодекса РФ.

При этом, сведения о составе общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, в том числе сведения о земельном участке относятся к существенным условиям договора управления многоквартирным домом согласно ч. 3 ст. 162 ЖК РФ.

В соответствии с ч. 1 ст. 432 Гражданского кодекса РФ, договор считается заключенным, если между сторонами, в требуемой в подлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора.

Таким образом, проекты договоров управления многоквартирными домами по адресам: Московская область, г. Мытищи, Тенистый бульвар, д. 10, д. 12 (Приложение № 1 к договору) содержат неверные данные о размере земельного участка, относящегося к общему имуществу, и как следствие в отсутствие одного из существенных условий, заключение договора управления невозможно.

Также, ч. 3 ст. 162 ЖК РФ устанавливает в качестве существенного условия договора управления порядок изменения перечня работ и услуг по управлению многоквартирным домом, услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме. Однако в проекте договора управления в составе конкурсной документации отсутствует порядок изменения перечня работ и (или) услуг по управлению многоквартирным домом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Организаторами конкурса нарушены подп. 1, подп. 16 п. 41, п. 38 Правил. Помимо этого, заключение предложенного договора управления будет нарушать права собственников многоквартирного дома.

4. Подпунктом 4 пункта 41 Правил установлено, что конкурсная документация должна содержать 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 г. N 290, по форме согласно приложению N 2. При этом организатор конкурса в соответствии с перечнем обязательных работ и услуг самостоятельно определяет расчетную стоимость каждой из обязательных работ и услуг; (в редакции Постановления Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 г. N 290).

Перечень обязательных услуг и работ по содержанию общего имущества одинаков для домов № 10 и № 12 по Тенистому бульвару, г. Мытищи.

При сравнительном анализе минимального перечня услуг и работ, утвержденного Постановлением Правительства РФ № 290 и заявленных в конкурсной документации обязательных услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества видно, что ряд работ и услуг из минимального перечня не учтены в конкурсной документации, в том числе: при выявлении нарушений в отношении фундамента – разработка контрольных шурфов в местах обнаружения дефектов, детальное обследование и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкции; проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами; проверка и при необходимости восстановление насыпного пригрузочного защитного слоя для эластомерных и термопластичных мембран

балластного способа соединения кровель; выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях в домах с железобетонными лестницами; техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем; контроль и обеспечение исправного состояния систем автоматического дымоудаления;

Излишне указана работа по переключению в целях надежной эксплуатации режимов работы внутреннего водостока, поскольку в домах № 10 и № 12, расположенных по адресу: Тенистый бульвар, г. Мытищи не предусмотрена система переключения режимов работы внутреннего водостока.

В следствие неуказания части обязательных работ и услуг, предусмотренных минимальным перечнем, а также указания работы, которую будет невозможно произвести в указанных домах, расчет тарифа за содержание жилого помещения не может быть актуальным и достаточным для надлежащего содержания общего имущества. Это может привести к тому, что победитель конкурса не сможет оказать услугу, которая не заявлена в конкурсной документации, поскольку ее стоимость не была учтена при расчете тарифа.

5. В соответствии с пп. 1 п. 41 Правил, конкурсная документация должна содержать акт о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющемся объектом конкурса. В конкурсной документации неверно указаны:

- 1) Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества по адресу: Тенистый бульвар, дом 10 (фактически нежилых помещений 251, в конкурсной документации – 245);
- 2) Площади многоквартирных домов с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками по адресам: Тенистый бульвар, дом 10 (площадь по техническому паспорту 21498,8 кв.м., в конкурсной документации – 26891,40), Тенистый бульвар, дом 12 (площадь по техническому паспорту 11409,4 кв.м., в конкурсной документации – 14064,0 кв.м.);
- 3) Площади помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) по адресам: Тенистый бульвар, дом 10 (площадь по техническому паспорту 4511,4 кв.м., в конкурсной документации – 4700,4 кв.м.), Тенистый бульвар, дом 12 (площадь по техническому паспорту 2361,5 кв.м., в конкурсной документации – 2512,7 кв.м.);
- 4) Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки) по адресам: Тенистый бульвар, дом 10 (площадь по техническому паспорту 1364,3 кв.м., в конкурсной документации – 1116,0 кв.м.), Тенистый бульвар, дом 12 (площадь по техническому паспорту 673,1 кв.м., в конкурсной документации – 558 кв.м.);
- 5) Уборочная площадь коридоров по адресам: Тенистый бульвар, дом 10 (площадь по техническому паспорту 2958,1 кв.м., в конкурсной документации – 2819,02 кв.м.), Тенистый бульвар, дом 12 (площадь по техническому паспорту 1537,2 кв.м., в конкурсной документации – 1709,15 кв.м.);
- 6) По техническим паспортам лифтов, установленных по адресам: Тенистый бульвар, дом 10 и Тенистый бульвар, дом 12, лифты являются пассажирскими, в конкурсной документации указано, что дома оборудованы грузопассажирскими лифтами.

Указанные характеристики применяются при определении стоимости работ и услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме, что могло повлечь за собой неверный расчет стоимости за услугу «содержание жилого помещения» за один квадратный метр.

На основании изложенного,

ПРОШУ:

1. Рассмотреть настоящую жалобу и признать ее обоснованной.
2. Выдать организатору конкурса предписание об устранении допущенных нарушений.
3. Обязать организатора конкурса внести изменения в конкурсную документацию.

Приложения:

1. Копия решения об избрании генерального директора – в 1 экз. на 1-м листе;
2. Копия приказа о вступлении в должность генерального директора Общества – в 1 экз. на 1-м листе;
3. Выкопировка из технического паспорта лифта, установленного по адресу: г. Мытищи, Тенистый бульвар, дом 10 – в 1 экз. на 2-х листах;
4. Копия технического паспорта на многоквартирный дом, расположенный по адресу: Московская область, г. Мытищи, Тенистый бульвар, дом 10 (строительный адрес: Московская область, Мытищинский район, г.п. Мытищи, корпус 14, восточнее д. Погорелки) – в 1 экз. на 93 листах;
5. Копия технического паспорта на многоквартирный дом, расположенный по адресу: Московская область, г. Мытищи, Тенистый бульвар, дом 12 (строительный адрес: Московская область, Мытищинский район, г.п. Мытищи, корпус 16, восточнее д. Погорелки) – в 1 экз. на 55 листах;
6. Копия постановления Администрации городского округа Мытищи Московской области от 29.01.2018г. «О присвоении адреса зданиям жилых домов №№ 14, 16, 19, 20, расположенных в границах земельных участков с К№ 50:12:0090221:1309 и с К№ 50:12:0090221:1308, принадлежащих на праве собственности ООО «Гранель» в 1 экз. на 3-х листах;
7. Скриншот официального сайта Росреестр в сети интернет «Публичная кадастровая карта».

Генеральный директор