



ПИК-КОМФОРТ

ООО «ПИК-Комфорт»
Каширское шоссе, 3, корп. 2, стр. 12
Российская Федерация, 115230, Москва
Тел.: 8 800 505-89-89
Тел.: +7 495 505-89-89
E-mail: info@pik-comfort.ru
www.pik-comfort.ru

ОГРН 1027700082266
ИНН 7701208190 КПП 772901001

20.06.2018 № 06/559-9/4
на № _____ от _____

5
Кому: Управление Федеральной
антимонопольной службы по городу Москве
Куда: 107078, г. Москва, Мясницкий проезд, дом 4,
стр. 1

Организатор торгов: Управа района Некрасовка города Москвы

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

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

Телефон: (495) 706-97-83, (495) 706-82-57

Факс: (495) 706-82-57

E-mail: dyadyunva@mos.ru

Контактное лицо: Лемешева Татьяна
Николаевна тел. 8 (495) 706-72-31

Заявитель: Общество с ограниченной
ответственностью «ПИК-Комфорт»

Место нахождения: Российская Федерация,
115230, Москва Каширское ш., д. 3, к. 2, стр. 12

Почтовый адрес: Российская Федерация,
115230, Москва Каширское ш., д. 3, к. 2, стр. 12

Телефон / Факс: 8 (495) 505-89-89

E-mail: dell76@inbox.ru

Контактное лицо: Прозоров Дмитрий
Робертович

Контактный телефон: 8 (968) 709-54-84

Московское УФАС
Рег. номер 31181/18
зарегистрирован 20.06.2018



ЖАЛОБА

на действия Управы района Некрасовка города Москвы
при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации

Управой района Некрасовка города Москвы (далее – Организатор конкурса) на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о размещении заказов (www.torgi.gov.ru) опубликовано **извещение № 150218/2241086/01 от 15.02.2018**, о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными по адресу: **Лот №1 - г. Москва, ул. Верголетчиков, 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). Общие требования к торгам устанавливаются статьями 447 и 448 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Доводы жалобы:

1. 14 июня 2018 года организатор конкурса возобновил торги по данному извещению и внес изменения в конкурсную документацию.

В конкурсную документацию включены перечни дополнительных работ и услуг.

Согласно п. 77 Правил «...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.»

Стоимость дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса, по адресу: г. Москва, ул. Вертолетчиков, д. 11 составляет сумму в размере **1 799 980,00 Р.**

Стоимость дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса, по адресу: г. Москва, ул. Вертолетчиков, д. 11 составляет сумму в размере **4 359 980,00 Р.**

В данном случае разница в стоимости в отношении объектов конкурса, входящих в лот значительно превышает 20 процентов, что нарушает п. 77. Правил.

Доводы заявителя подтверждены позицией УФАС по городу Москве, решение №1-00-2186/77-17 от 04.10.2017 года.

Таким образом, сопоставление стоимостных характеристик указанных объектов позволяет установить, что разница в их стоимости явно превышает 20 процентов.

С учетом изложенного, действия Организатора торгов по превышению разницы между стоимостью дополнительных работ и услуг в отношении каждого объекта Конкурса, входящего лот, нарушают требования пункта 77 Правил проведения конкурсов.

Требования Правил проведения конкурсов направлены на установление порядка организации и проведения конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом и распространяются, в том числе, на организаторов конкурсов.

Из содержания пункта 77 Правил проведения конкурса не следует, что установленное требование о не превышении разницы не распространяется, в том числе, на организаторов конкурсов.

Утвержденная Организатором торгов Конкурсная документация не соответствует требованиям Правил проведения конкурсов.

2. В соответствии с частью 3 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации в договоре управления многоквартирным домом должен быть указан, в частности, состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление.

В составе Конкурсной документации Организатором торгов размещено приложение № 1 к проекту договора «Состав и состояние общего имущества в многоквартирном доме» (страница 32 конкурсной документации) которое не содержит сведений о составе и состоянии имущества, поскольку соответствующие графы документа Организатором торгов не заполнены.

Таким образом, из Конкурсной документации невозможно определить необходимые данные относительно объекта Конкурса, что в свою очередь, не позволяет участникам достоверно оценить условия Конкурса и корректно сформировать заявку.

Так в частности невозможно из Актов о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах, являющихся объектом конкурса заполнить данное приложение.

Таким образом не определен предмет договора управления заключаемого по итогам конкурса. Организатором торгов не определены существенные условия договоров, заключаемых по результатам Конкурсов.

В соответствии с пунктом 80 Правил, участник конкурса принимает обязательства выполнять обязательные и предложенные им дополнительные работы, и услуги за плату за содержание и ремонт жилого помещения, размер которой указан в извещении о проведении конкурса и в конкурсной документации, предоставлять коммунальные услуги, а также исполнять иные обязательства, указанные в проекте договора управления многоквартирным домом.

Утвержденная и опубликованная конкурсная документация нарушает требования, установленные Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006г. №75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом».

Действия Организатора торгов по утверждению Конкурсной документации в отсутствие надлежащим образом оформленного состава и

состояния общего имущества многоквартирного дома противоречат подпунктам 1, 16 пункта 41 Правил проведения конкурсов и части 3 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации.

3. Пунктом 2.2 Технической части Конкурсной документации Организатором торгов определены перечни обязательных работ, подлежащие выполнению по результатам Конкурса.

К данным перечням работ установлены требования относительно периодичности, а также указана их стоимость и годовая плата.

Вместе с тем требования к объему должны содержать количественные характеристики, определенные в зависимости от специфики конкретного вида работ, в связи с чем должны быть выражены в каких-либо единицах измерения. Так, например, могут быть установлены площадь помещений, количество окон, дверей, лифтов и др.

При этом все указанные работы должны быть фактически нормированы, то есть не могут иметь абстрактного выражения, позволяющего участнику Конкурса самостоятельно установить параметры таких работ.

Организатором конкурса установлены следующие требования к объемам

1. Требования к объему выполнения и оказания обязательных работ и услуг: Обязательные работы и услуги оказываются в объеме согласно качественным и количественным характеристикам состава общего имущества многоквартирного дома, определенном в Приложении № 1 к Договору управления многоквартирным домом.

Однако приложение №1 к договору управления многоквартирным домом не заполнено. Акты о состоянии общего имущества в составе конкурсной документации также не дают представления об объемах выполнения к примеру таких обязательных работ, как:

К примеру, претендент, участвующий конкурсе даже по итогам осмотра дома, не сможет определить такие объемы как - Площадь фундаментов, подвалов, кровли, чердака, фасадов и т.д.

Также по перечням обязательных работ и услуг не указаны объемы количество входов в подвал, количество прямков, дверей подвалов и технических подпольий, запорных устройств на них, молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше, водоотводящих устройств, металлических креплений кровель, количество лифтов, количество информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.), количество мусоропроводов, мусороприемных камер и т.д.

Указание подобных характеристик способствует определению потенциальным участником временных и качественных затрат на выполнение работ, их стоимостную оценку, а также формированию максимально реального предложения.

Между тем, Организатором торгов требования к объемам работ не установлены, что в свою очередь, не позволяет потенциальным участникам Конкурса в полной мере оценить технические параметры многоквартирных домов — объекта Конкурса, и надлежащим образом подготовить заявки

Организатором конкурса нарушены требования п.п. 4 п. 41 Правил.

4. В опубликованной конкурсной документации присутствует перечень дополнительных работ и услуг. В составах перечней дополнительных работ по обоим домам, являющимся предметом конкурса присутствует следующая работа:

1.7.	Улучшенная <u>масляная окраска</u> стен помещений общего пользования ранее окрашенных поверхностей. Очистка поверхности от загрязнения, ржавчины, окислы. Расчистка отстающей краски. Проолифка расчищенных мест. Подмазка. Шлифовка подмазанных мест. Объём: 100 кв.м.	В первый год обслуживания 1 раз
------	---	---------------------------------

Лестничные площадки, лестничные марши, коридоры и т.п. в многоквартирных домах являются путями эвакуации.

Применяемые строительные материалы на путях эвакуации, должны иметь соответствующий сертификат соответствия требованиям пожарной безопасности.

Масляные краски не соответствуют данным требованиям.

В соответствии с п. 4.3.2 СП 1.13130.2009 Системы противопожарной защиты. Эвакуационные пути и выходы (Приказ МЧС России от 25.03.2009 N 171), на путях эвакуации в зданиях не допускается применять материалы с более высокой пожарной опасностью, чем:

- Г1, В1, Д2, Т2 - для отделки стен, потолков и заполнения подвесных потолков в вестибюлях, лестничных клетках, лифтовых холлах;
- Г2, РП2, Д2, Т2 - для покрытий пола в вестибюлях, лестничных клетках, лифтовых холлах.

Согласно ч. 6 ст. 134 Федерального закона от 22 июля 2008 года N 123-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности" (далее Федеральный закон от 22 июля 2008 года N 123-ФЗ) область применения декоративно-отделочных, облицовочных материалов и покрытий полов на путях эвакуации и в зальных помещениях (за исключением покрытий полов спортивных арен спортивных сооружений и полов танцевальных залов) в зданиях различных классов функционального назначения, этажности и вместимости приведены в таблицах 28 и 29 приложения к Федеральному закону N 123-ФЗ.

В силу с п. 10 ч. 7 ст. 146 Федерального закона от 22 июля 2008 года N 123-ФЗ обязательной сертификации подлежат строительные материалы, применяемые для отделки путей эвакуации людей непосредственно наружу или в безопасную зону.

В соответствии со ст. 149 Федерального закона от 22 июля 2008 года N 123-ФЗ подтверждение соответствия веществ и материалов требованиям настоящего Федерального закона проводится путем декларирования их соответствия или обязательной сертификации с обязательным приложением протокола испытаний с указанием значений показателей, установленных настоящим Федеральным законом, к документам, подтверждающим соответствие веществ и материалов.

Соответственно, на путях эвакуации (вестибюли, лестничные клетки, лифтовые холлы, общие коридоры, холлы, фойе) не допускается применять материалы с более высокой пожарной опасностью, чем предусмотренной таблицей 28 приложения к Федеральному закону от 22 июля 2008 года N 123-ФЗ.

В соответствии с таблицей 28 приложения к Федеральному закону от 22 июля 2008 года N 123-ФЗ для определения допустимого класса пожарной опасности (КМ) применяемых декоративно-отделочных и облицовочных материалов необходимо использовать следующие данные: класс (подкласс) функциональной пожарной опасности здания, этажность и высота здания, вид конструкции подлежащей отделке (стена, потолок, пол).

В соответствии с таблицами 3, 27 приложения к Федеральному закону от 22 июля 2008 года N 123-ФЗ для присвоения классов пожарной опасности (КМ0-КМ5) материалам для отделки стен и потолков, в том числе покрытия из красок, эмалей, лаков достаточно следующих показателей:

- Г - горючесть,
- В - воспламеняемость,
- Д - дымообразующая способность,
- Т - токсичность.

Данные сведения (класса пожарной опасности (КМ) и (или) показатели пожарной опасности (Г, В, Д, Т)) необходимы для выбора применяемых декоративно-отделочных и облицовочных материалов на основе фактических сведений, указанных в сертификате соответствия и протоколе испытаний в отношении материалов (ст. 149 Федерального закона от 22 июля 2008 года N 123-ФЗ).

Таблица 28 приложения к Федеральному закону от 22 июля 2008 года N 123-ФЗ

Класс (подкласс) функциональной пожарной опасности здания	Этажность и высота здания	Класс пожарной опасности материала, не более указанного			
		для стен и потолков		для покрытия полов	
		Вестибюли, лестничные клетки, лифтовые холлы	Общие коридоры, холлы, фойе	Вестибюли, лестничные клетки, лифтовые холлы	Общие коридоры, холлы, фойе

Ф1.3 - многоквартирные жилые дома	не более 9 этажей или не более 28 метров	КМ2	КМ3	КМ3	КМ4
	более 9, но не более 17 этажей или более 28, но не более 50 метров	КМ1	КМ2	КМ2	КМ3
	более 17 этажей или более 50 метров	КМ0	КМ1	КМ1	КМ2

Таблица 3 приложения к Федеральному закону от 22 июля 2008 года N 123-ФЗ

Свойства пожарной опасности строительных материалов	Классы пожарной опасности строительных материалов в зависимости от групп					
	КМ0	КМ1	КМ2	КМ3	КМ4	КМ5
Горючесть	НГ	Г1	Г1	Г2	Г3	Г4
Воспламеняемость	-	В1	В2	В2	В2	В3
Дымообразующая способность	-	Д2	Д2	Д3	Д3	Д3
Токсичность	-	Т2	Т2	Т2	Т3	Т4
*Распространение пламени	-	РП1	РП1	РП2	РП2	РП4

*В отношении материалов для отделки стен и потолков, в том числе покрытия из красок, эмалей, лаков показатель группы РП не требуется (таблицы 3, 27 приложения к Федеральному закону от 22 июля 2008 года N 123-ФЗ).

Соответственно, в зданиях многоквартирных жилых домов (класс Ф1.3) более 17 этажей или более 50 метров на путях эвакуации (лестничные клетки, лифтовые холлы) для отделки стен и потолков допускается применять отделочные материалы (в том числе краски, эмали и лаки) при условии, что фактический класс пожарной опасности данных материалов КМ0 (негорючие материалы - НГ).

Сведения о фактической пожарной опасности отделочных материалов указаны в сертификатах соответствия и протоколах испытаний (класс пожарной опасности (КМ) и (или) показатели пожарной опасности (Г, В, Д, Т)).

Следовательно, применяемые строительные материалы (в том числе и масляные краски) на путях эвакуации недопустимы, т.к. они являются горючими.

Таким образом конкурсная документация, опубликованная организатором конкурса, нарушает действующее законодательство РФ, в частности Федеральному закону от 22 июля 2008 года N 123-ФЗ, будут нарушаться как права собственников помещений, так и управляющей организации, определенной по результатам конкурса. В случае выполнения указанной дополнительной работы управляющая организация гарантированно будет оштрафована надзорными органами и обязана будет переделать все работ и произвести покраску водоэмульсионными или водно-

дисперсионными красками, а для жителей возникают реальные риски здоровью в случае пожара.

ПРОШУ:

1. Рассмотреть настоящую жалобу в порядке, установленном действующим законодательством.
2. Признать жалобу обоснованной.
3. Обязать Организатора торгов внести изменения в конкурсную документацию с учетом доводов, изложенных в настоящей жалобе.
4. Выдать организатору торгов соответствующее предписание.

Приложение (прилагаемые документы):

1. Заверенная Копия Решения № 1 единственного участника Общества с ограниченной ответственностью «ПИК-Комфорт», заверенная копия – 1 (один) лист;
2. Заверенная Копия Протокола № 8 Внеочередного общего собрания участников Общества с ограниченной ответственностью «Маяк», заверенная копия - 4 (четыре) листа;
3. Заверенная Копия Приказа от 26 декабря 2016 года, заверенная копия - 1 (один) лист;
4. Заверенная Копия Приказа от 16 января 2017 года, заверенная копия – 1 (один) лист.

(Генеральный директор
ООО «Маяк» - управляющей
организации ООО «ПИК-Комфорт»



И.А. Фарбер)