

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» утверждены правила проведения соответствующих конкурсов (далее – Правила).

В соответствии с пунктом 40 Правил, не позднее, чем за 25 дней до даты начала процедуры вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе организатор конкурса обязан уведомить о дате проведения конкурса:

а) всех собственников помещений в многоквартирном доме (многоквартирных домах) путем размещения сообщения в местах, удобных для ознакомления собственниками помещений в многоквартирном доме, - на досках объявлений, размещенных во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, а также путем размещения сообщения о проведении конкурса на официальном сайте;

б) всех лиц, принявших от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в этом доме по передаточному акту или иному документу о передаче (далее - лица, принявшие помещения), в случае, указанном в части 13 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, путем размещения сообщения в местах, удобных для ознакомления лицами, принявшими помещения, - на досках объявлений, размещенных во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, а также путем размещения сообщения о проведении конкурса на официальном сайте.

В нарушение пункта 40 Правил, организатор настоящего конкурса в предусмотренный Правилами срок не разместил информацию о дате проведения конкурса в местах, удобных для ознакомления собственниками помещений в многоквартирном доме по адресу: Московская область, г. Протвино, ул. Южная, д. 6.

В результате существенно нарушен порядок размещения информации о проведении торгов.

В соответствии с подпунктом 4 пункта 41 Правил, конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, включает в себя 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 № 2. При этом организатор конкурса в соответствии с перечнем обязательных работ и услуг самостоятельно определяет расчетную стоимость каждой из обязательных работ и услуг.

Приложение №2 к Правилам содержит форму перечня обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса.

В нарушение указанных положений, конкурсная документация по рассматриваемому конкурсу названного перечня не содержит.

Вместо него в приложении №2 к конкурсной документации приведен не предусмотренный Правилами «состав минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме», форма которого не соответствует приложению №2 к Правилам (отсутствуют столбцы «годовая плата», «Стоимость на 1 кв. метр общей площади» и предназначенная для указания в данных столбцах информация).

Приведенный в конкурсной документации «состав минимального перечня услуг и работ...» по ряду позиций не содержит требований к объемам, качеству, периодичности каждой из таких работ и услуг.

В частности, по работам и услугам в пунктах 7.1, 7.6, 7.8 раздела 1 перечня периодичность указана «в соответствии с графиком», без конкретизации, что это за график.

По целому ряду иных работ и услуг периодичность указана «по результатам осмотров», при этом периодичность самих осмотров не во всех случаях конкретизирована.

По некоторым работам и услугам их объем заявлен как «согласно норм и правил», что не является мерой объема и периодичности оказываемых услуг (выполняемых работ).

Большой перечень работ и услуг имеют периодичность выполнения, выходящую за годичный срок, на который заключается договор по результатам конкурса (раздел 1 перечня: п. 5.3 – спустя 25 лет после ввода, пункты 7.12, 8.4, 8.5 – 1 раз в 5 лет и т.д.). Из конкурсной документации невозможно установить, требуется ли выполнять данные работы в течение годичного срока действия договора, в связи с чем для потенциальных участников конкурса существенным образом затруднена оценка рыночной привлекательности предмета торгов.

В соответствии с подпунктом 4(1) пункта 41 Правил, 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 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.

В нарушение данного требования, конкурсная документация не содержит перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса, а также требования к объемам, качеству и периодичности каждой дополнительной работы и услуги.

В соответствии с пунктами 13-14 Правил, в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе претендент вносит средства на указанный в конкурсной документации счет. Размер обеспечения заявки на участие в конкурсе составляет 5 процентов размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, умноженного на общую площадь жилых и нежилых помещений (за исключением помещений общего пользования) в многоквартирных домах, объекты конкурса которых объединены в один лот.

В нарушение данного требования, в карточке лота рассматриваемого конкурса на сайте torgi.gov.ru размер обеспечения заявки указан в размере 0 рублей, а в конкурсной документации – в размере 11 917,0 рублей.

В результате существенным образом нарушены требования закона к порядку подачи заявок на участие в торгах, в связи с невозможностью однозначного определения требуемой суммы обеспечения заявки на участие.

Более того, расчет обеспечения заявки в размере 11 917,0 рублей является ошибочным, т.к. данное обеспечение должно составлять 143 003

рублей (5 процентов от размера платы за содержание и ремонт жилого помещения (32,3 рублей), умноженного на общую площадь жилых и нежилых помещений (7378,9 кв. м) за годичный срок действия договора).

Прошу Вас провести проверку изложенных фактов на предмет соблюдения требований закона при организации и проведении указанного конкурса, принять по жалобе решение в рамках имеющихся полномочий.

Приложение:

1. Сведения о юридическом лице –Единый государственный реестр юридических лиц- на 13 л. в 1 экз.
2. Приказ от 27.03.2018 № 15-к «О вступлении в должность» - на 1 л. в 1 экз.
3. Решение единственного участника ООО «ЭхоСервис» от 28.03.2018 № 01/2018

Генеральный директор ООО «ЭхоСервис»