

# ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «МКД-ЭКСПЛУАТАЦИЯ»

143980, Московская область, г. Балашиха, мкр. Железнодорожный, ул. Струве, д. 3, корп. 1, пом. II  
ОГРН: 1155024005403, ИНН 5024122600, КПП 501201001

Исх. № 1012 от 08.11.2018 года.

**Куда: Управление Федеральной  
антимонопольной службы  
по Московской области**

123423, г. Москва, Карамышевская наб., д.44  
Телефон/факс: +7 (499) 755-23-23 доб.050-233  
Факс: +7 (499) 755-23-23 доб.050-892  
E-mail: to50@fas.gov.ru

**Организатор торгов:**

**Администрация городского округа  
Мытищи Московской области**

Место нахождения: г. Мытищи,  
Новомигидинский проспект, д. 36/7 телефон:

Почтовый адрес: г. Мытищи,  
Новомигидинский проспект, д. 36/7  
Телефон / факс: + 7 (495) 542-97-90;  
+ 7 (495) 542-97-70

E-mail: gkh\_GOM@mytyshi.ru

**Контактное лицо:**

**Заявитель:**

**Общество с ограниченной ответственностью  
«МКД-Эксплуатация»**

Место нахождения: 143980, Московская область,  
г. Балашиха, мкр. Железнодорожный, ул. Струве,  
д. 3, корп. 1, пом. II

Почтовый адрес: Российская Федерация,  
115230, Москва Каширское ш., д. 3, к. 2, стр.12  
Тел./факс +7 (495) 505-89-89 / +7 (495) 505-89-89

**Контактное лицо:**

Тел.:+7 (495) 505-89-89 (доб. 7909),

E-mail: dell76@inbox.ru.

1

## ЖАЛОБА

### на действия Администрации городского округа Мытищи Московской области при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации

25.10.2018 года Администрацией городского округа Мытищи Московской области (далее – Организатор конкурса) на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о размещении заказов ([www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru)) было опубликовано **извещение № 251018/0239330/01**, о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенными по адресу: **Московская область, г. Мытищи, ул. Юбилейная, дом 4.**

Порядок проведения конкурсов определен Постановлением Правительства РФ от 6 февраля 2006 г. N 75 "О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом" (Далее - правила).

#### ДОВОДЫ ЖАЛОБЫ

1. Согласно подпункту 3 пункта 38 Правил, в Извещении и в Актах о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса указывается следующее: 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 его наличии) и площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.**

В акте вышеуказанного многоквартирного дома не указаны следующие данные:

- Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома;
- Кадастровый номер земельного участка (при его наличии)

Однако, в перечне обязательных работ имеются отдельные виды работ, непосредственно связанные с обслуживанием этого земельного участка, а именно:

**3.2 Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (в холодный период года):**

- очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов, расположенных на газонах, от снега и льда. Допускаемая толщина слоя снега и льда на крышках не более 5 см;
- сдвигание свежевыпавшего снега с дорог, тротуаров, подходов к подъездам, отмосток, детских площадок;
- очистка придомовой территории от снега наносного происхождения;
- очистка придомовой территории от наледи и льда;
- уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома.

**3.3 Работы по содержанию придомовой территории (в теплый период года):**

- уборка и подметание придомовой территории;
- уборка контейнерной площадки, расположенной на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома;
- уборка газонов (от мусора);
- выкашивание газонов; (обеспечение высоты газонной травы 5-15 см.).

Вместо этого, Организатор в перечне обязательных работ указал лишь площадь земельного участка в границах домов, что не является площадью собственно земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом и которая не отражает в полной мере объемы выполнения видов обязательных работ, которые относятся к данному земельному участку.

В силу ч. 3 ст. 162 Жилищного кодекса РФ (далее ЖК РФ) в договоре управления многоквартирным домом должны быть указаны:

1) состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, и адрес такого дома;

2) перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, порядок изменения такого перечня, а также перечень коммунальных услуг, которые предоставляет управляющая организация;

3) порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги, а также порядок внесения такой платы;

4) порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления.

Таким образом, ЖК РФ определяет существенные условия договора управления многоквартирного дома, без соблюдения которых договор признаётся не заключённым с наступлением правовых последствий, предусмотренных ст. 167 ГК РФ. Не полностью раскрыв в Акте информацию о составе общего имущества, площади земельного участка, входящего в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, Организатор исключил возможность заключения договора управления в соответствии с нормами жилищного законодательства.

Считаем, что, не заполнив должным образом Акт о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса, Организатор нарушил подпункт 3 пункта 38 Правил и часть 3 статьи 162 Жилищного кодекса РФ.

2. Согласно подпункту 4 пункта 41 Правил, конкурсная документация, утверждаемая Организатором конкурса, включает в себя перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса.

Перечень обязательных работ и услуг, устанавливаемый организатором конкурса в зависимости от уровня благоустройства, конструктивных и технических параметров многоквартирного дома, включает в себя требования к объемам, качеству, периодичности каждой из таких работ и услуг, сформирован 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 и дополнительных работ и услуг самостоятельно определяет расчетную стоимость каждой из обязательных работ и услуг.

**Объем – содержание чего-либо с точки зрения величины, размера или количества содержащегося (словарь Ефремовой Т.Ф.).**

Некоторые виды работ, указанных в перечне обязательных работ и услуг вышеуказанного конкурса, не содержат количественные характеристики, определяющие объем выполнения обязательных работ и (или) оказания услуг, а именно:

- проверка состояния гидроизоляции фундамента и систем водоотвода фундамента – **не указано количество систем водоотвода;**

- проверка состояния помещений подвала, входов в подвал и приямок, принятие мер, исключающих подтопление, захламливание, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями – **не указано количество входов в подвал;**

3

- выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности – **не указано количество водоотводящих устройств;**
- выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств, водоприемных воронок внутреннего водостока – **не указано количество водоприемных воронок внутреннего водостока;**
- необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи, препятствующих стоку дождевых и талых вод – **не указано количество водоотводящих устройств;**
- выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков – **не указано количество наружных водостоков;**
- устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение неисправностей зонтов над шахтами, замена дефективных вытяжных решеток и креплений – **не указано количество вентиляционных каналов и шахт, зонтов над шахтами;**
- контроль состояния элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока – **не указано количество канализационных вытяжек;**
- восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока – **не указано количество канализационных вытяжек;**

Организатор торгов в Перечне обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества не включил данные об объемах некоторых видов выполняемых работ и услуг, в частности, не указал единицы измерения (количественные характеристики объектов обслуживания). При отсутствии указания объемов (количественных характеристик объектов обслуживания) невозможно установить какие-либо требования к объемам работ и услуг без одновременного раскрытия самих объемов, что фактически приводит к отсутствию указанной выше обязательной информации и, фактически, не позволяет определить предмет конкурса.

Требования к объему должны содержать количественные характеристики, определенные в зависимости от специфики конкретного вида работ, в связи с чем, они должны быть выражены в каких-либо единицах измерения. Все указанные в перечне работы должны быть фактически нормированы, то есть не должны содержать абстрактного выражения, позволяющего участнику конкурса самостоятельно устанавливать параметры данных работ.

Таким образом, при установлении перечня обязательных работ и услуг необходимо исходить из положений постановления Правительства РФ от 13 августа 2006 года № 491, учитывая особенности конкретного многоквартирного дома, то есть его характеристики и возможности улучшения условий проживания в нем.

Считаем, что Организатором конкурса, разместив в составе конкурсной документации перечень обязательных работ, составленный подобным образом, нарушил требования подпункт 4 пункта 41 Правил.

Правовая позиция заявителя подтверждается арбитражной практикой Московского региона (заверенные копии прилагаются).

3. Согласно подпункту 4 пункта 41 Правил, конкурсная документация, утверждаемая Организатором конкурса, включает в себя перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса. 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.

**Перечень Обязательных работ составлен Организатором торгов без учета критериев качества выполнения таких работ.**

**Считаем, что Организатором торгов нарушен подпункт 4 пункта 41 Правил.**

Согласно подпункту 4(1) пункта 41 Правил конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, включает в себя, в том числе 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. № 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» (далее - Постановление № 491) 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.

Необходимо отметить, что по своей правовой природе перечень дополнительных работ и услуг является перечнем, закрепляющим проведение определенных работ или оказания услуг, не необходимых в силу закона и улучшающих бытовые условия в многоквартирном жилом доме, то есть делающих такое проживание более комфортным по сравнению с нормативными показателями (более безопасным и т.д.).

Из совокупного толкования положений подпункта 4(1) пункта 41 и пункта 76 Правил следует, что при формировании перечня дополнительных работ организатор торгов обязан руководствоваться Постановлением № 491, иными нормативными правовыми актами, состоянием многоквартирного дома. Из положений Постановления № 491 усматривается, что им установлены требования к содержанию общего имущества многоквартирного жилого дома, в частности устанавливаются общие критерии состояния имущества многоквартирного жилого дома, и, в отличие от постановления Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 № 290 (по обязательным работам), определяющие не конкретные виды работ, а фактическую цель выполнения работ (оказания услуг). В связи с этим перечень дополнительных работ (услуг) должен быть установлен организатором торгов в целях достижения результатов, определенных законодателем в отношении состояния общего имущества многоквартирного жилого дома.

Организатор торгов сформировал перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме таким образом, что работы, включенные в этот перечень фактически не относятся к

дополнительным работам, каким-либо образом дополняющим обязательные работы и улучшающими бытовые условия в многоквартирном жилом доме, то есть делающих такое проживание более комфортным по сравнению с нормативными показателями, так как являются точным копированием работ из перечня обязательных работ по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, а именно:

Перечень обязательных работ		Перечень дополнительных работ	
<b>1.8. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасада:</b>		<b>1.2. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасада:</b>	
- выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков;	0,007	- выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков;	0,035
- контроль состояния и работоспособности информационных знаков;	0,007	- контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.);	0,084
- контроль состояния отдельных элементов крылец, входов в здание и в подвалы;	0,007	- контроль состояния отдельных элементов крылец, входов в здание и в подвалы;	0,007
<b>1.9. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок (за исключением внутриквартирных, несущих):</b>		<b>1.3. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок (за исключением внутриквартирных, несущих):</b>	
- выявление наличия трещин в местах сопряжения с дверными коробками;	0,061	- выявление наличия трещин в местах сопряжения с дверными коробками;	0,061
<b>1.10. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки (за исключением внутриквартирной):</b>		<b>1.4. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки (за исключением внутриквартирной):</b>	
- проверка состояния внутренней отделки;	0,575	- проверка состояния внутренней отделки;	2,875
<b>1.12. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу:</b>		<b>1.5. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу:</b>	
- проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;	0,178	- проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;	0,178
<b>2.1 Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления:</b>		<b>2.1 Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления:</b>	
- техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов	0,023	- техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем;	0,023

систем;			
<b>2.2 Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуального теплового пункта и насосной станции:</b>		<b>2.2 Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуального теплового пункта и насосной станции:</b>	
- проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на индивидуальном тепловом пункте и насосной станции;	0,0500	- проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на индивидуальном тепловом пункте и насосной станции;	0,200
<b>3.1 работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:</b>		<b>3.1 Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:</b>	
- сухая уборка тамбуров, холлов, коридоров, лифтовых площадок, лифтовых холлов и кабин;	0,1730	- сухая уборка тамбуров, холлов, коридоров, лифтовых площадок, лифтовых холлов и кабин;	1,038
- сухая уборка лестничных площадок и маршей;	1,0830	- сухая уборка лестничных площадок и маршей;	21,660
- влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, лифтовых площадок, лифтовых холлов и кабин;	0,5740	- влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, лифтовых площадок, лифтовых холлов и кабин;	5,740
- влажная уборка лестничных площадок и маршей;	0,8010	- влажная уборка лестничных площадок и маршей;	8,010
- мытье окон;	0,1070	- мытье окон;	0,107
<b>3.2 Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (в холодный период года):</b>		<b>3.2 Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (в холодный период года):</b>	
- очистка от мусора урн, установленных возле подъездов;	0,3610	- очистка от мусора урн, установленных на всей придомовой территории многоквартирного дома;	0,361
- промывка урн;	0,0560	- промывка урн;	0,056
- уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома;	0,0560	- уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома;	0,056
<b>3.3 Работы по содержанию придомовой территории (в теплый период года):</b>		<b>3.3 Работы по содержанию придомовой территории (в теплый период года):</b>	
- очистка от мусора урн, установленных возле подъездов;	0,068	- очистка от мусора урн, установленных возле подъездов;	0,068
- промывка урн;	0,057	- промывка урн;	0,057
- уборка контейнерной площадки, расположенной на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома;	0,035	- уборка контейнерной площадки, расположенной на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома;	0,035
- уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд;	0,113	- уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд;	0,113

В двух перечнях стоимость на 1 квадратный метр площади за одинаковые виды работ разнятся, при этом на некоторые виды работ Организатор в перечне Дополнительных работ увеличил по непонятной причине эту стоимость в 10 раз. Перечень дополнительных работ, сформированный Организатором подобным образом, может носить явно фиктивный

характер.

Следует также отметить, что Организатором торгов не определено каких-либо условий, позволяющих осуществлять контроль за исполнением требований договора, в том числе, соблюдением условий о выполнении дополнительных работ и оказания услуг, не предусмотрена ответственность за неисполнение/ненадлежащее исполнение управляющей организацией договорных обязательств, так как перечнем не установлены никакие критерии качества выполнения указанных работ, что также является обязательным требованием подпунктов 4 и 4 (1) пункта 41 Правил.

Таким образом, Перечень дополнительных работ составлен Организатором торгов без учета состояния многоквартирного жилого дома, нормативных правовых актов в области эксплуатации жилищ и санитарного благополучия населения фактически не отвечает критериям, установленным Правилами для такого перечня.

Считаем, что Организатором торгов нарушен подпункт 4 (1) пункта 41 Правил.

На основании вышеизложенного, просим:

1. Рассмотреть настоящую жалобу в порядке, установленном действующим законодательством.
2. Признать жалобу обоснованной.
3. Выдать организатору торгов соответствующее предписание о необходимости внесения изменений в конкурсную документацию.

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.
5. Решение Арбитражного суда города Москвы – 7 (семь) листов;
6. Постановление Девятого арбитражного суда города Москвы – 5 (пять) листов;
7. Постановление Арбитражного суда Московского региона – 8 (восемь) листов.

Генеральный директор  
ООО «Маяк» - управляющей  
организации ООО «МКД-Эксплуатация»

