



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

*18.12.2018 г. № 007-1218-243*

на № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Куда: Управление Федеральной  
антимонопольной службы по Московской  
области

Адрес: 123423, г. Москва, Карамышевская наб.,  
дом 44

Телефон: +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 поселения  
Одинцово Одинцовского муниципального  
района Московской области

Место нахождения: Российская Федерация,  
143000, Московская область, Одинцовский район,  
г. Одинцово, ул. Маршала Жукова, д. 29,

Почтовый адрес: 143000, Московская область,  
Одинцовский район, г. Одинцово, ул. Маршала  
Жукова, д. 29,

Телефон: +7 (495) 597-82-96,

Факс: +7 (495) 596-59-03.

E-mail: odin.torgi@mail.ru

**Контактное лицо:** \_\_\_\_\_

**Заявитель:** Общество с ограниченной ответственностью  
«ПИК-Комфорт»

Место нахождения: Российская Федерация,  
119634, Москва, ул. Лукинская, д. 14.

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

Телефон: 8 (495) 505-89-89, 8 (968) 709-54-84

Факс: 8 (495) 505-89-89

E-mail: dell76@inbox.ru

**Контактное лицо:** \_\_\_\_\_

### Дополнение к жалобе

(№ исх-007-1218-243 от 14.12.2018 года)

(Вх. рег. № 34652/18 от 14.12.2018 года)

1

**на действия Администрации городского поселения Одинцово Одинцовского муниципального района Московской области при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации**

23 октября 2018 года Администрацией городского поселения Одинцово Одинцовского муниципального района 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 № 231018/3301671/01**, о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными по адресу:

- Лот № 1: Московская область, Одинцовский р-н, г. Одинцово, ул. Каштановая, д. 6;
- Лот № 2: Московская область, Одинцовский р-н, г. Одинцово, ул. Каштановая, д. 8;
- Лот № 3: Московская область, Одинцовский р-н, г. Одинцово, ул. Каштановая, д. 10;
- Лот № 4: Московская область, Одинцовский р-н, г. Одинцово, ул. Каштановая, д. 10 корп.1;
- Лот № 5: Московская область, Одинцовский р-н, г. Одинцово, ул. Каштановая, д. 12.

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 дополнения к Жалобе:**

13 декабря 2018 года во исполнение Предписания УФАС по МО по жалобе № 30555 были опубликованы Изменения в конкурсную документацию открытого конкурса с учетом доводов, изложенных в Решении УФАС по МО по вышеуказанной жалобе.

2. 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 актах вышеуказанных многоквартирных домов, являющихся предметом открытого конкурса, не указаны следующие данные:

- Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома – кв. м.

В строке Кадастровый номер земельного участка указан следующий кадастровый номер: 50:20:0030206:2000.

Данный кадастровый номер относится к земельному участку размером 59 709 кв. м. согласно данным публичной кадастровый карты (скриншот прилагается) и указан в Актах всех пяти домов, являющихся объектом настоящего открытого конкурса.



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 Актах информацию о составе общего имущества, а именно, не указав площади земельных участков, входящего в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах, объектах настоящего открытого конкурса, и включив в них недостоверные сведения, касающиеся кадастрового номера земельного участка, Организатор исключил возможность заключения договора управления в соответствии с нормами жилищного законодательства.

Более того, Организатор своими действиями ввел в заблуждение участников открытого конкурса, указав недостоверные сведения, касающиеся кадастрового номера земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома, являющиеся объектами настоящего конкурса, так как площадь земельного участка с этим кадастровым номером не может относиться конкретно ни к одному из вышеуказанного дома, являющихся объектами открытого конкурса.

Считаем, что, не заполнив должным образом Акты о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах, являющихся объектами открытого конкурса в части площади земельного участка и кадастрового номера земельного участка, Организатор нарушил подпункт 3 пункта 38 Правил.

3. 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 перечни 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	Периодичность	Перечень дополнительных работ	Периодичность
3.2. Влажная протирка ников, оконных решеток, лестниц, шкафов для четчиков слаботочных в, почтовых ящиков, коробок, полотен доводчиков, дверных	2 раза в год	1. Влажная протирка ников, оконных решеток, лестниц, шкафов для четчиков слаботочных в, почтовых ящиков, дверных полотен дверей, доводчиков, ручек. Объем работ/услуг*: 1	1 раз в год



Объем работ/услуг*: 1 работа/услуга, выполняемая 2 раза в квартал		услуга, выполняемая 2 раза в квартал	
3.3. Мытье окон. Объем работ/услуг*: 1 работа/услуга, выполняемая 1 раз в год	1 раз в год	1. Мытье окон. Объем работ/услуг*: 1 работа/услуга, выполняемая 1 раз в год	1 раз в год
1. Выявление нарушений эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, вмятин и колебаний. Объем работ/услуг*: 1 работа/услуга, выполняемая 1 раз в квартал.	1 раз в квартал	1. Выявление нарушений эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления трещин и колебаний. Объем работ/услуг*: 1 работа/услуга, выполняемая 1 раз в квартал.	1 раз в квартал
1. Контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, вмятин, трещин. Объем работ/услуг*: 1 работа/услуга, выполняемая 1 раз в квартал.	1 раз в квартал	1. Контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний и трещин. Объем работ/услуг*: 1 работа/услуга, выполняемая 1 раз в квартал.	1 раз в квартал
2. Проверка молниезащитных устройств, проверка заземления мачт и другого оборудования, расположенного на территории. Объем работ/услуг*: 1 работа/услуга, выполняемая 1 раз в год	1 раз в год	1. Проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на территории. Объем работ/услуг*: 1 работа/услуга, выполняемая 1 раз в год	1 раз в год
4. Контроль состояния и выявление или замена отдельных элементов крылец и козырьков над входами в здание, в подвалы и над балконами. Объем работ/услуг*: 1 работа/услуга, выполняемая 1 раз в квартал.	1 раз в квартал	1. Контроль состояния и выявление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами. Объем работ/услуг*: 1 работа/услуга, выполняемая 1 раз в квартал.	1 раз в квартал

Перечень дополнительных работ, сформированный Организатором подобным образом, может носить явно фиктивный характер. 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.

**ПРОШУ:**

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» – 1 (один) лист;
2. Заверенная Копия Протокола № 8 Внеочередного общего собрания участников Общества с ограниченной ответственностью «Маяк» - 4 (четыре) листа;
3. Заверенная Копия Приказа от 26 декабря 2016 года - 1 (один) лист;
4. Заверенная Копия Приказа от 16 января 2017 года – 1 (один) лист;
5. Скриншот страницы публичной кадастровой карты с планом земельного участка (кадастровый номер 50:20:0030206:2000) – 1 (один) лист.

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

