

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ВОСТОК-ЮНИОН»

ОГРН: 1155027006188, ИНН 5027229365, КПП 502701001
140000, Московская область, город Люберцы, проспект Победы, дом 9/20, помещение 19

Исх. № 1161 от 14.12.2018 года

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

Куда: 123423, г. Москва, Карамышевская наб., д. 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 открытого конкурса:

**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
«ВОСТОК-ЮНИОН»**

Место нахождения: 140000, Московская область,
город Люберцы, проспект Победы, дом 9/20,
помещение 19/

Почтовый адрес: 140000, Московская область, город
Люберцы, проспект Победы, дом 9/20, помещение 19/

Контактное лицо: -

Телефон:

Факс: +7 (495) 252-87-37

E-mail: tend_7@mail.ru

ЖАЛОБА

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

23.10.2018 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) 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 ЖАЛОБЫ:

13.12.2018 года Организатором были опубликованы изменения в Конкурсную документацию открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными по адресам:

- 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.

1. Порядок проведения процедуры открытого конкурса определен Главой VIII Правил.

В нарушение **Главы VIII Правил**, Организатор установил отличный от Правил порядок проведения процедуры открытого конкурса, изложив в части 7 раздела 1.2 Изменений конкурсной документации следующий порядок проведения процедуры открытого конкурса следующим образом:

7.1.8 В случае, если несколько участников конкурса сделали предложение по стоимости дополнительных работ и услуг, равное максимальному рассчитанному Организатором торгов, после троекратного объявления наименования (для юридических лиц) или фамилии, имени, отчества (для индивидуальных предпринимателей) **для таких участников проводится дополнительный раунд конкурса.**

7.1.9. Дополнительный раунд конкурса начинается с наименования конкурсной комиссией участника дополнительного раунда конкурса, первым сделавшим предложение по максимальной стоимости дополнительных работ и услуг, и размера платы за содержание жилого помещения.

7.1.10 Участники конкурса представляют предложения по снижению размера платы за содержание жилого помещения в соответствии со стоимостью работ и услуг, указанной в **Части 3** настоящей конкурсной документации (Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса).

В случае если после троекратного объявления последнего предложения о наибольшем снижении размера платы за содержание жилого помещения ни один из участников конкурса не предложил большего снижения, конкурсная комиссия объявляет наименование участника конкурса, который сделал предложение по наибольшему снижению размера платы за содержание жилого помещения.

7.1.11. Указанный в пункте 7.1.10. настоящего раздела участник конкурса называет перечень обязательных работ и услуг (при объединении в один лот нескольких объектов конкурса - отдельно для каждого объекта конкурса, входящего в лот) с указанием их стоимости на один квадратный метр, общая стоимость которых должна соответствовать представленному им предложению по размеру ставки за содержание жилого помещения. Подписанный участником дополнительного раунда конкурса перечень представляется вместе с подписанным перечнем дополнительных работ и услуг членам конкурсной комиссии, после чего конкурсная комиссия объявляет его победителем конкурса, а также объявляет участника конкурса, сделавшего предыдущее предложение по наибольшему снижению размера платы за содержание жилого помещения.

7.1.12 В случае если после троекратного объявления в соответствии с пунктом 7.1.9. настоящего раздела размера платы за содержание жилого помещения и наименования участника конкурса (для юридического лица), фамилии, имени, отчества (для индивидуального предпринимателя) ни один из участников дополнительного раунда конкурса не представил предложения по снижению размера платы за содержание жилого помещения, такой участник конкурса признается победителем конкурса.

7.1.16. Организатор конкурса обязан возратить в течение 5 рабочих дней с даты утверждения протокола конкурса средства, внесенные в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе, участникам конкурса, которые не стали победителями конкурса, за исключением участника конкурса, сделавшего предпоследнее предложение по наибольшей стоимости дополнительных работ и услуг/сделавшего в ходе дополнительного раунда конкурса предпоследнее предложение по снижению платы за содержание жилого помещения, которому средства возвращаются в порядке, предусмотренном пунктом 8.1.6. настоящего раздела.

Следует отметить, что в процессе поведения процедуры открытого конкурса, согласно пункту 74 Главы VIII Правил участники открытого 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 подпунктом 4(1) пункта 41 настоящих Правил.

Размер платы за содержание жилого помещения утвержден Организатором конкурса, является неизменным и не может быть никоим образом изменен (снижен) в процессе проведения процедуры открытого конкурса.

Считаем, что, установив отличный, от определенного действующим законодательством, порядок проведения процедуры открытого конкурса, Организатор нарушил пункты 74 - 81 Главы VIII Правил.

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 кадастровой 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

4

(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
18.2. Влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек. Объем работ/услуг*: 1 работа/услуга, выполняемая 2 раза в год	2 раза в год	1.1. Влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек. Объем работ/услуг*: 1 работа/услуга, выполняемая 2 раза в год	2 раза в год
18.3. Мытье окон. Объем работ/услуг*: 1 работа/услуга, выполняемая 1 раз в год	1 раз в год	2.1. Мытье окон. Объем работ/услуг*: 1 работа/услуга, выполняемая 1 раз в год	1 раз в год

4.1. Выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний. Объем работ/услуг*: 1 работа/услуга, выполняемая 1 раз в квартал.	1 раз в квартал	3.1. Выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний. Объем работ/услуг*: 1 работа/услуга, выполняемая 1 раз в квартал.	1 раз в квартал
5.1. 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	4.1. 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
6.2. Проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше. Объем работ/услуг*: 1 работа/услуга, выполняемая 1 раз в год 1 молниезащитное устройство	1 раз в год	5.1. Проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше. Объем работ/услуг*: 1 работа/услуга, выполняемая 1 раз в год 1 молниезащитное устройство	1 раз в год
8.4. Контроль состояния и восстановление 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	6.1. Контроль состояния и восстановление 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 оказании 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 ПРОШУ:

1. Рассмотреть настоящую жалобу в порядке, установленном действующим законодательством.
2. Признать жалобу обоснованной.
3. Обязать Организатора торгов повторно провести процедуру открытого конкурса с учетом доводов, изложенных в настоящей жалобе.
4. Выдать организатору торгов соответствующее предписание.

Приложение (прилагаемые документы):

1. Заверенная Копия Решения № 6 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. Заверенная копия скриншота страницы публичной кадастровой карты – 1 (один) лист.

Генеральный директор
ООО «Маяк», управляющей
организации ООО «Восток-Юнион»

«
»
»