



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

18.01.2019 № www-005-019-101

на № _____ от _____

Кому: Управление Федеральной антимонопольной службы по Московской области
Куда: 123423, г. Москва, Карамышевская наб., д. 44
Телефон: 8 (499) 755-23-23 (доб. 050-233)
Факс: 8 (499) 755-23-23 (доб.050-892)
E-mail: to50@fas.gov.ru

Организатор торгов: Администрация Городского округа Балашиха Московской области (Управление жилищно-коммунального хозяйства)
Место нахождения: 143900 Московская область, г. Балашиха, ул. Победы, д.18а
Почтовый адрес: 143900 Московская область, г. Балашиха, ул. Победы, д.18а
Телефон / Факс: 8 (495) 524-11-86
E-mail: konkurs2017@list.ru
Контактное лицо:

Заявитель: Общество с ограниченной ответственностью «ПИК-Комфорт»
Место нахождения: Российская Федерация, 115230, г. 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 / 8 (495) 505-89-89
E-mail: dell76@inbox.ru
Контактное лицо:

Тел. рабочий: 8 (495) 505-89-89 (доб. 7909)
Тел. мобильный:

Жалоба
на действия Администрации Городского округа Балашиха Московской области
(Управление жилищно-коммунального хозяйства)
при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации

1

Администрацией Городского округа Балашиха Московской области (далее – Организатор конкурса) на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о размещении заказов (www.torgi.gov.ru), 16.08.2018 года было опубликовано Извещение № 161118/14352209/01 о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными по адресу: Лот № 1, Московская область, г. Балашиха, мкр. Железнодорожный, ул. Юбилейная, д. 30.

ДОВОДЫ ЖАЛОБЫ:

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).

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

Перечни обязательных и дополнительных работ и услуг, устанавливаемые 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 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.).

1.1. В перечне обязательных работ и услуг вышеуказанного конкурса, не содержат количественные характеристики, определяющие объем выполнения обязательных и дополнительных работ и (или) оказания услуг, а именно:

Наименование работ и услуг	Периодичность выполнения работ и оказания услуг	Годовая плата (рублей)	Стоимость на 1 кв. м общей площади (рублей в месяц)

<p>Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирных домов: Требования к качеству: Жилищный кодекс РФ, ФЗ № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса РФ (с изменениями и дополнениями), Постановление Госстроя РФ от 27.09.2003 г. № 170 «Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», приказ Государственного комитета РФ по жилищной и строительной политике от 26.12.97 г. № 17-139 «Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда», ВСН 53-86(р) «Правила оценки физического износа жилых зданий», СНиП 31-01-2003 «Здания жилые многоквартирные», СНиП 3.03.01-87 «Несущие и ограждающие конструкции», СНиП 52-01-2003, Основные положения «Бетонные и ж/б конструкции».</p> <p>НЕ УКАЗАНА ПЛОЩАДЬ фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, перегородок, полов</p>		717 112,94	5,66
<p>1.4. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов: Требования к качеству: СНиП 3-04.01-87 «Изоляционные и отделочные покрытия», СНиП 2.08.01-89. ВСН 53-86(р) «Правила оценки физического износа жилых зданий», СанПиН 2.1.2.2645-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях», СП 13-102-2003 «Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений» утв. Постановлением Госстроя РФ от 21.08.2003 г. № 153.</p> <p>НЕ УКАЗАНА ПЛОЩАДЬ ПЕРЕКРЫТИЙ</p>		13 936,82	0,11
<p>1.5. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий многоквартирных домов: Требования к качеству: СНиП 12-01-2004 «Организация строительства», СНиП 3.03.01-87 «Несущие и ограждающие конструкции», ГОСТ 19980-90 «Ригели железобетонные для многоквартирных зданий», ГОСТ Р 53778-2010 «Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния», СП 13-102-2003 «Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений» утв. Постановлением Госстроя РФ от 21.08.2003 г. № 153.</p> <p>НЕ УКАЗАНА ПЛОЩАДЬ балок (ригелей) перекрытий</p>		13 936,82	0,11

<p>выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами; контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.); выявление нарушений эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках; контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами; контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы); НЕ УКАЗАНО КОЛИЧЕСТВО крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами, количество входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы);</p>	<p>ежедневно</p>	<p>58 281,26</p>	<p>0,46</p>
<p>при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.</p>	<p>по мере необходимости</p>	<p>21 538,73</p>	<p>0,17</p>
<p>1.9. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирных домах: Требование к качеству: СНиП 3.03.01-87 «Несущие и ограждающие конструкции», СНиП 31-01-2003 «Здания жилые многоквартирные», СНиП 3.04.01-87 «Отделочные работы и защита строительных конструкций от коррозии», СанПиН 2.1.2.2645-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях», СП 13-102-2003 «Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений» утв. Постановлением Госстроя РФ от 21.08.2003 г. № 153. НЕ УКАЗАНА ПЛОЩАДЬ ПЕРЕГОРОДОК</p>		<p>13 936,82</p>	<p>0,11</p>
<p>1.12. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений (в т.ч. запирающих устройств), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме: Требование к качеству: ГОСТ 6629-88 «Двери деревянные», ГОСТ 11214-86 «Окна и балконные двери», СНиП 23-02-2003 «Тепловая защита зданий», СНиП 31-01-2003 «Здания жилые многоквартирные», СанПиН 2.1.2.2645-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях». НЕ УКАЗАНО КОЛИЧЕСТВО ОКОН И ДВЕРЕЙ (в т.ч. запирающих устройств), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме</p>		<p>205 251,41</p>	<p>1,62</p>

<p>проверка целостности оконных и дверных заполнений (в т.ч. запирающих устройств), плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;</p>	ежедневно	143 169,19	1,13
<p>а при выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.</p>	по мере необходимости	62 082,22	0,49
<p>4. Работы и услуги по содержанию помещений входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме: Требование к качеству: Жилищный кодекс РФ, ФЗ № 189-ФЗ, Постановление Госстроя РФ от 27.09.2003 г. № 170 «об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», приказ Государственного комитета РФ по жилищной и строительной политике от 26.12.97 г. № 17-139 «Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда», ВСН 53-86(р) «Правила оценки физического износа жилых зданий», СНиП 31-01-2003 «Здания жилые многоквартирные», СНиП 3.03.01-87 «Несущие и ограждающие конструкции», СНиП 12-01-2004, СНиП 52-01-2003, Основные положения «Бетонные и ж/б конструкции», СанПиН 2.1.2.2645-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях», Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491 «Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме», Градостроительный кодекс РФ.</p>		458 648,21	3,62
<p>Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолка кабины лифта – НЕ УКАЗАНО КОЛИЧЕСТВО ДВЕРЕЙ и ПЛАФОНОВ Площадь – 77,61 кв.м</p>	2 раза в месяц	8 868,89	0,07
<p>Влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных площадках, оконных решеток, чердачных лестниц, шкафов для электросчетчиков и слаботочных устройств, почтовых ящиков в местах общего пользования НЕ УКАЗАНО КОЛИЧЕСТВО дверей, плафонов на лестничных площадках, оконных решеток, чердачных лестниц, шкафов для электросчетчиков и слаботочных устройств, почтовых ящиков На площади – 341 кв.м</p>	1 раз в год	1 266,98	0,01
<p>Влажная протирка подоконников и отопительных приборов - НЕ УКАЗАНО КОЛИЧЕСТВО ПОДОКОННИКОВ и ОТОПИТЕЛЬНЫХ ПРИБОРОВ</p>	2 раза в год	1 266,98	0,01
<p>Мытье окон - НЕ УКАЗАНО КОЛИЧЕСТВО ОКОН</p>	2 раза в год	1 266,98	0,01

Следует также отметить, что согласно вышеуказанному перечню, периодичность отдельных работ и услуг определена как «по мере необходимости».

Периодичность – повторяемость какого-либо явления или действия через определенные промежутки времени (словарь Ефремовой Т.Ф.).

Таким образом понятие «периодичность» подразумевает под собой конкретный срок (промежуток времени), в который следует проводить данные виды работ, а не абстрактное указание на необходимость выполнения этих работ «по мере необходимости».

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).

2. Согласно подпункту 4(1) пункта 41 Правил проведения конкурса 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 13.08.2006 № 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. При этом организатор конкурса самостоятельно определяет расчетную стоимость каждой дополнительной работы и услуги.

Считаем, что Организатором торгов утвержден перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту объекта Конкурса, который не отвечает целям и задачам проведения конкурса.

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.).

При этом, из положений Правил проведения конкурса усматривается, что предложение по стоимости выполнения дополнительных работ является единственным критерием для определения победителя конкурса. Таким образом, от верного и обоснованного установления организатором торгов перечня дополнительных работ (услуг) зависит выбор управляющей организации многоквартирного жилого дома. Из совокупного толкования положений подпункта 4(1) пункта 41 и пункта 76 Правил проведения конкурса 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.

При этом участники конкурса должны в рамках торгов предлагать стоимость выполнения таких работ (оказания услуг), что обуславливает обязанность организатора торгов по формированию данного перечня таким образом, чтобы каждый претендент на основании собственных возможностей сделал качественное предложение, приводящее к увеличению стоимости выполнения таких работ.

В свою очередь, с учетом формы конкурентной процедуры (конкурс), организатором торгов должна быть обеспечена реальная состязательность процедуры для её участников, исключая возможность выявления победителя на основе первенства очередности подачи заявки либо представления равных предложений со стороны одновременно нескольких участников. Считаем, что Организатором торгов данные требования соблюдены не были.

Организатор разместил следующий перечень дополнительных работ:

№ п/п	Наименование работ и услуг	Периодичность	Годовая плата (руб.)	Стоимость 1 кв.м/мес
1	Мытье лестничных площадок и маршей нижних трех этажей Площадь – 31,86 кв. м.	2 раза в месяц	17 737,78	0,14
2	Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше третьего этажа; Площадь – 148,67 кв. м.	2 раза в неделю	62 082,22	0,49
3	Очистка фасадов здания от несанкционированных рекламных объявлений	1 раз в неделю	19 004,76	0,15
4	Очистка металлической решетки и прямка. Уборка площадки перед входом в подъезд Количество – 3 шт.	1 раз в неделю	25 339,68	0,20
5	Подметание территории в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см	1 раз в двое суток	177 377,76	1,40
6	Промывка урн	2 раза в месяц	31 674,60	0,25

	Количество - 3 шт.			
7	Очистка территории от наледи и льда	1 раз в трое суток	38 009,52	0,30
8	Работы по обеспечению исполнения требований пожарной безопасности	2 раза в год	21 538,73	0,17
9	Обработка фасадов гидрофобными или другими специальными растворами; Площадь - 580,45 кв. м. (при высоте 0,5 м)	2 раза в год	63 150,15	0,53
10	Сбрасывание снега с крыш, сбивание сосулек Площадь крыши - 774 кв. м	в сезон, по мере необходимости	38 009,52	0,30
11	Осмотр состояния выпусков внутренних водостоков и очистка от снега, наледи и листвы Количество - 3 шт.	ежедневно	55 747,30	0,44
12	Ремонтно-восстановительные работы оборудования системы автоматически запирающих устройств дверей подъездов; Количество - 3 шт.	по мере выявления неисправностей	63 349,20	0,50
13	Обустройство и посадка клумб, завоз грунта Площадь - 327 кв. м.	По мере необходимости, но не реже 1 раза в сезон	19 004,76	0,15
14	Замена светильников на энергоэффективные Количество - 82 шт.	1 раз в 3 года	25 339,68	0,20
15	Проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме. Площадь - 1 742,7 кв. м.	1 раз в месяц	11 402,86	0,09
16	Уборка муороприемных камер Площадь - 30 кв. м.	ежедневно	68 417,14	0,54
17	Уборка загрузочных клапанов мусоропроводов Площадь - 45 кв. м.	1 раз в неделю	10 135,87	0,08
18	Контроль состояния отдельных элементов крылец, входов в здание и в подвалы Количество - 5 шт. Площадь - 228,5 кв. м.	1 раз в месяц	88 688,88	0,70
19	Проведение субботников	2 раза в год	34 208,57	0,27
20	Установка урн для мусора Количество - 3 шт.	2 раза в три года	16 470,79	0,13
21	Озеленение территории (посадка деревьев, цветов, газонной травы) Площадь - 327 кв. м.	По мере необходимости	8 868,89	0,07
22	Подрезка деревьев и кустов	По мере необходимости	8 868,89	0,07
22	Окрашивание детских, спортивных площадок и элементов благоустройства	1 раз в год	11 402,86	0,09

Количество - 4 шт.			
--------------------	--	--	--

Включение в перечень дополнительных работ таких видов работ, лишает такие работы (такую позицию документации), как основу конкурентного предложения, всякого смысла.

Кроме того, 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.

Данные обстоятельства с учетом приводят к возможности исполнения рассматриваемого перечня абсолютно любым лицом.

Такой перечень является легкодостижимым и создает ситуацию, когда любая организация в состоянии подать предложение с максимальной стоимостью выполнения названных работ/услуг, и в таких условиях первый участник, сделавший предложение по стоимости дополнительных работ, имеет преимущественную возможность огласить максимальную стоимость таких работ, исключив, тем самым, возможность подачи конкурентоспособных предложений иными участниками конкурсов.

Считаем, что Организатор торгов, установив простой перечень дополнительных работ, выполнение которых фактически является необязательным ввиду отсутствия контроля за их исполнением, тем самым, предусмотрел механизм определения победителя конкурса, устраняющий, по сути, какие-либо условия для реальной конкуренции, сводя конкурентную процедуру к выявлению победителя на основе первенства поданной заявки.

Такой правовой подход нашел свое отражение в актах судов Московского региона, в частности по делам №№ А40-213582/17-33-1949, А40-25483/2016-2-186.

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

На основании вышесказанного 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 № 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.
 8. Копия Решения № А40-25483/2016-2-186 – 5 (пять) листов;
 9. Копия Решения № А40-213582/17-33-1949 – 7 (семь) листов

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



10