



ПИК-КОМФОРТ

Кому: Управление Федеральной
антимонопольной службы
по Московской области

123423, г. Москва, Карамышевская наб., д.44

Телефон: +7 (499) 755-23-23 доб. 050-233

E-mail: to50@fas.gov.ru

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

05.02.2019 № ЩСР-007-0219-49

на № _____ от _____

Организатор торгов: Администрация г. Долгопрудного
Московской области.

Местонахождение: 141700 Московская

область, город Долгопрудный, пл. Собина, д. 3;

Почтовый адрес: 141700 Московская область,

город Долгопрудный, пл. Собина, д. 3;

Телефон: +7 (495) 576-05-06

Факс: +7 (495) 576-05-06.

E-mail: dgh.capremont@gmail.com

Контактное лицо: _____

E-mail: dol.spirina@yandex.ru,

dgh.capremont@gmail.com

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 / Факс: +7 (495) 505-89-89

Контактное лицо: _____

Контактный телефон:

+7 (495) 505-89-89 (доб.7909),

E-mail: den76@inbox.ru

ЖАЛОБА

на действия Администрации города Долгопрудного Московской области
при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации

17.01.2019 года Администрацией города Долгопрудный Московской области (далее – Организатор конкурса) на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о размещении заказов (www.torgi.gov.ru) было опубликовано извещение № 170119/3107252/02 о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными по адресу: г. Долгопрудный улица Новый бульвар, дом 5, корп.1 (Лот №1).

Обжалуемые действия организатора открытого конкурса:

- соблюдение ст. 18.1 Федерального Закона Российской Федерации от 26 июля 2006 г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», а именно - нарушение «Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом», утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 6 февраля 2006 года № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» (Далее - Правила). Общие требования к торгам устанавливаются статьями 447 и 448 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Доводы жалобы:

1. В Извещении открытого конкурса, входящего в состав конкурсной документации, размещена таблица «Характеристики объекта конкурса», включающая в себя следующие данные:

| № п/п | Адрес многоквартирного дома | Год постройки | Этажность | К-во квартир | Площадь жилых помещений кв.м | Площадь жилых помещений, кв.м | Площадь помещений общего пользования | Виды благоустройства | Серия и тип постройки | Кадастровый номер (при его наличии) | Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества в МКД, кв.м |
|--------------------|--|---------------|-----------|--------------|------------------------------|-------------------------------|--------------------------------------|---|-----------------------|-------------------------------------|---|
| Лот № 1 | | | | | | | | | | | |
| 1 | Московская область, г. Долгопрудный, Новый бульвар, д. 7 | 2018 | 26 | 300 | 11 580,0 | 3 199,7 | | Холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, вентиляции, электроснабжение, телефонные сети и оборудование, сети проводного радиовещания, сигнализация, лифты, мусоропровод | индивидуальный проект | | |
| Итого по Лоту № 1: | | | | | | | | | | | |

Данные адрес МКД, этажность и площадь жилых помещений кв.м. заполнены некорректно и разнятся с данными, указанными в Акте о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса.

В частности, в Акте указаны: адрес МКД – Московская область, г. Долгопрудный, Новый бульвар, д. 5, корп. 1 (в Извещении - Московская область, г. Долгопрудный, Новый бульвар, д. 7), этажность - 5-26 этажей (в Извещении - 26), площадь жилых помещений кв.м. – 12 050,00 кв.м (в Извещении - 11 580,0).

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 акте вышеуказанного многоквартирного дома не указаны следующие данные:

- Уборочная площадь других помещений общего пользования, включая технические этажи, чердаки (тамбуры, кладовые уборочного инвентаря, колясочные, венткамеры, технические помещения, помещения мусоропроводов, технические проходы и пространства в подвале, лестницы, ведущие из подвала жилого дома) нет сведений.

Однако, в перечне обязательных работ имеются работы, требующие раскрытия вышеуказанных данных, а именно:

- 3. Работы, выполняемые в зданиях с подвалами:

- проверка температурно- влажного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения; проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приямков, принятия мер, исключающих подтопление, захламление. При выявлении нарушений - восстановление их работоспособности; контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них.

- Устранение выявленных неисправностей.

- 14. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирных домов:

- техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем; контроль состояния, выявление и устранение причин недоступных вибраций и шума при работе вентиляционной установки;

- устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей шиберов и дроссель-клапанов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов, замена дефективных вытяжных решеток и их креплений;

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 признается не заключенным с наступлением правовых последствий, предусмотренных ст. 167 ГК РФ. Не полностью раскрыв в Акте информацию о составе общего имущества, 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.

Правовая позиция заявителя подтверждается практикой УФАС по МО (решение № 30606 от 20.06.2018 года).

3. В силу подпункта 4 пункта 41 Правил, конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, включает в себя перечень работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса.

Перечень 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.

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

В Разделе 3.2. Конкурсной документации Организатором торгов размещен перечень работ и услуг, подлежащих выполнению по результатам Конкурса. В данном перечне установлены требования относительно их периодичности, а также указана их стоимость и годовая плата. Вместе с тем требования к объему должны содержать количественные характеристики, определенные в зависимости от специфики конкретного вида работ, в связи с чем должны быть выражены в каких-либо единицах измерения. При этом все указанные работы должны быть фактически нормированы, то есть не могут иметь абстрактного выражения, позволяющего участнику Конкурса самостоятельно установить параметры таких работ.

В перечнях работ и услуг, размещенном в рамках извещения открытого конкурса, объемы раскрыты не были, а именно:

| Наименование работ и услуг | Периодичность выполнения работ и оказания услуг |
|---|---|
| <p>I. Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, лестниц, несущих элементов крыш) и несущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирных домов. – <u>НЕ УКАЗАНА ПЛОЩАДЬ НЕСУЩИХ КОНСТРУКЦИЙ</u></p> <p>Требование 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>1. Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов: – <u>НЕ УКАЗАНА ПЛОЩАДЬ ФУНДАМЕНТОВ</u></p> <p>Требование к качеству: СНиП 2.02.01-83 «Основания зданий и сооружений», СНиП 2.03.11-85 «Защита строительных конструкций от коррозии», Приказ НИИЖБ Госстроя СССР № 51 от 11.06.1987 г. «Пособие по проектированию защиты от коррозии бетонных и ж/б строительных конструкций», СНиП 2.01.07-85 «Нагрузки и воздействия», ВСН 53-86(р) «Правила оценки физического износа жилых зданий», СП 13-102-2003 «Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений» утв. Постановлением Госстроя РФ от 21.08.2003 г. № 153.</p> | |
| <p>проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам, проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов; коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными фундаментами.</p> | ежедневно |
| <p>при выявлении нарушений - разработка контрольных шурфов в местах обнаружения дефектов, детальное обследование и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и составлению эксплуатационных свойств конструкций; проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента. При выявлении нарушений - восстановление их работоспособности. Устранение выявленных нарушений</p> | по мере необходимости |

| | |
|--|------------------------------|
| <p>2. Работы, выполняемые в зданиях с подвалами: <u>НЕ УКАЗАНА ПЛОЩАДЬ ПОДВАЛОВ</u></p> <p>Требование к качеству: СНиП 2.03.11-85 «Защита строительных конструкций от коррозии», Приказ ЦНИИ проект стальных конструкций им. Мельникова № 236 от 30.06.1987 г. «Пособие по контролю состояния строительных металлических конструкций зданий и сооружений в агрессивных средах, проведению обследования и проектированию восстановления защиты конструкций от коррозии», ВСН 53-86(р) «Правила оценки физического износа жилых зданий», СП 13-102-2003 «Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений» утв. Постановлением Госстроя РФ от 21.08.2003 г. № 153.</p> | |
| <p>проверка температурно- влажного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения; проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приямков, принятия мер, исключающих подтопление, захламление. При выявлении нарушений - восстановление их работоспособности; контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них.</p> | <p>ежедневно</p> |
| <p>Устранение выявленных неисправностей.</p> | <p>по мере необходимости</p> |
| <p>3. Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов: – <u>НЕ УКАЗАНА ПЛОЩАДЬ СТЕН МКД</u></p> <p>Требование к качеству: СНиП 31-01-2003 «Здания жилые многоквартирные, 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>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 стен, неисправности водоотводящих устройств; выявление следов коррозии, деформации и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей, из крупногабаритных блоков.</p> | <p>ежедневно</p> |
| <p>в случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение.</p> | <p>по мере необходимости</p> |
| <p>4. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов: – <u>НЕ УКАЗАНА ПЛОЩАДЬ ПЕРЕКРЫТИЙ и ПОКРЫТИЙ.</u></p> <p>Требование 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</p> | |

| | |
|--|------------------------------|
| <p>строительных конструкций зданий и сооружений» утв. Постановлением Госстроя РФ от 21.08.2003 г. № 153.</p> | |
| <p>выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления трещин и колебаний; выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя; проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия).</p> | <p>ежедневно</p> |
| <p>при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.</p> | <p>по мере необходимости</p> |
| <p>5. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания колонн и столбов многоквартирных домов: – <u>НЕ УКАЗАНА ПЛОЩАДЬ КОЛОНН и СТОЛБОВ</u> Требование к качеству: СНиП 31-01-2003 «Здания жилые многоквартирные», СНиП 3.03.01-87 «Несущие и ограждающие конструкции», 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>выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, потери устойчивости, наличия, характера и величины трещин, выпучивания, отклонения от вертикали; контроль состояния и выявление коррозии арматуры и арматурной сетки, отслоения защитного слоя бетона, оголения арматуры и нарушения ее сцепления с бетоном, глубоких сколов бетона в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами; контроль состояния металлических закладных деталей в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами;</p> | <p>ежедневно</p> |
| <p>при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.</p> | <p>по мере необходимости</p> |

| | |
|--|------------------------------|
| <p>6. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов: - – <u>НЕ УКАЗАНА ПЛОЩАДЬ КРЫШ</u> Требование к качеству: СНиП 31-01-2003 «Здания жилые многоквартирные», СНиП 3.03.01-87 «Несущие и ограждающие конструкции», ВСН 53-86(р) «Правила оценки физического износа жилых зданий», СНиП 3.04.01-87 «Изоляционные и отделочные покрытия», СНиП 11-26-76 «Кровли», 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>проверка кровли на отсутствие протечек; проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше; выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, водоотводящих устройств и оборудования; проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности дренирующего слоя, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемых крышах; проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке; проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод; проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи; проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами; проверка и при необходимости восстановление антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей; проверка и при необходимости восстановление пешеходных дорожек в местах пешеходных зон кровель из эластомерных и термопластичных материалов; при выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение.</p> | <p>ежедневно</p> |
| <p>В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.</p> | <p>по мере необходимости</p> |
| <p>7. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов:- – <u>НЕ УКАЗАНА ПЛОЩАДЬ ЛЕСТНИЦ МКД</u> Требование к качеству: ГОСТ 23120-78 «Лестницы маршевые, площадки и ограждения стальные», СНиП 3.03.01-87 «Несущие и ограждающие конструкции СНиП 31-01-2003 «Здания жилые многоквартирные», СНиП 3.04.01-87 «Изоляционные и отделочные покрытия», 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>выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступеньках; выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях в домах с железобетонными лестницами;</p> | <p>ежедневно</p> |
| <p>при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ; проверка состояния и при необходимости восстановление штукатурного слоя или окраска металлических косяков краской</p> | <p>по мере необходимости</p> |
| <p>8. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов: - <u>НЕ УКАЗАНА ПЛОЩАДЬ ФАСАДОВ МКД</u> Требование к качеству: СНиП 31-01-2003 «Здания жилые многоквартирные», СНиП 3.04.01-87 «Изоляционные работы и отделочные покрытия», 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>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 восстановления плотности притворных входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы);</p> | <p>ежедневно</p> |
| <p>при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.</p> | <p>по мере необходимости</p> |
| <p>9. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок многоквартирных домов: - <u>НЕ УКАЗАНА ПЛОЩАДЬ ПЕРЕГОРОДОК МКД</u> 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.</p> | |

| | |
|---|------------------------------|
| <p>выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, отопительными панелями, дверными коробками, а местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов; проверка звукоизоляции и огнезащиты;</p> | <p>ежедневно</p> |
| <p>при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.</p> | <p>по мере необходимости</p> |
| <p>10. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов: Требование к качеству: СНиП 31-01-2003 «Здания жилые многоквартирные», СНиП 3.04.01-87 «Изоляционные и отделочные покрытия», СанПиН 2.1.2.2645-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях».</p> | |
| <p>проверка состояния внутренней отделки</p> | <p>ежедневно</p> |
| <p>При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений.</p> | <p>по мере необходимости</p> |
| <p>11. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме: – НЕ УКАЗАНА ПЛОЩАДЬ ПОЛОВ МКД Требование к качеству: СНиП 2.03.13-88 «Полы», СНиП 31-01-2003 «Здания жилые многоквартирные», СНиП 3.04.01-87 «Изоляционные и отделочные покрытия», СанПиН 2.1.2.2645-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях».</p> | |
| <p>проверка состояния основания;</p> | <p>ежедневно</p> |
| <p>при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.</p> | <p>по мере необходимости</p> |
| <p>12. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме: НЕ УКАЗАНО КОЛИЧЕСТВО ОКОН 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».</p> | |
| <p>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;</p> | <p>ежедневно</p> |

| | |
|---|------------------------------|
| <p>а при выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.</p> | <p>по мере необходимости</p> |
| <p>II. Работы необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих с 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», СНиП 2.08.01-89 «Жилые здания», 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», СНиП 3.05.01-85 «Внутренние санитарно-технические системы».</p> | |
| <p>13. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания мусоропроводов многоквартирных домов: - НЕ УКАЗАНО КОЛИЧЕСТВО МУСОРОПРОВОДОВ</p> <p>Требование к качеству: СНиП 3.05.01-85 «Внутренние санитарно-технические системы», СНиП 31.01.2003 «Здания жилые многоквартирные», СП 31-108-2002 «Мусоропроводы жилых и общественных зданий и сооружений», СанПиН 2.1.2.2645-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях».</p> | |
| <p>проверка технического состояния мусоропровода;</p> | <p>ежедневно</p> |
| <p>проверка работоспособности элементов мусоропровода;</p> | <p>ежедневно</p> |
| <p>при выявлении засоров - незамедлительное их устранение; чистка, промывка и дезинфекция загрузочных клапанов стволов мусоропроводов, мусоропроводной камеры и ее оборудования; при выявлении повреждений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.</p> | <p>по мере необходимости</p> |
| <p>14. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирных домов: - НЕ УКАЗАНО КОЛИЧЕСТВО СИСТЕМ ВЕНТИЛЯЦИИ И ДЫМОУДАЛЕНИЯ</p> <p>Требование к качеству: СНиП 21-01-97 «Пожарная безопасность зданий и сооружений», ГОСТ 30494-96 «Здания жилые и общественные. Параметры микроклимата в помещениях», СНиП 41-01-2003 «Отопление, вентиляция и кондиционирование», СанПиН 2.1.2.2645-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях».</p> | |

| | |
|---|-----------------------|
| техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем; контроль состояния, выявление и устранение причин недоступных вибраций и шума при работе вентиляционной установки; | ежедневно |
| проверка утепления тепловых чердаков, плотности закрытия входов на них; <u>НЕ УКАЗАНО КОЛИЧЕСТВО, ПЛОЩАДЬ</u> | ежедневно |
| устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей шиберов и дроссель-клапанов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов, замена дефективных вытяжных решеток и их креплений; <u>НЕ УКАЗАНО КОЛИЧЕСТВО КАНАЛОВ, ШАХТ, ЗОНТОВ, ДЕФЛЕКТОРОВ, ВЫТЯЖНЫХ РЕШЕТОК.</u> | 2 раза в год |
| проверка исправности, техническое обслуживание, контроль и обеспечение исправного состояния систем автоматического дымоудаления; сезонное открытие и закрытие калорифера со стороны подвода воздуха; контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов | ежедневно |
| при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. | по мере необходимости |
| 15. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек в многоквартирных домах: - <u>НЕ УКАЗАНО КОЛИЧЕСТВО ИТП</u> Требование к качеству: СНиП 41-02-2003 «Тепловые сети», СНиП 2.04.14-88 «Тепловая изоляция трубопроводов и оборудования», СНиП 2.04.01-85 «Внутренний водопровод и канализация зданий», СанПиН 2.1.2.2645-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях». | |
| проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на индивидуальных тепловых пунктах и водоподкачках в многоквартирных домах; постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудования; гидравлические и тепловые испытания оборудования индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек; проверка работоспособности и обслуживание устройства водоподготовки для системы горячего водоснабжения, работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозионных отложений; | круглосуточно |
| При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. | по мере необходимости |

| | |
|---|---|
| <p>16. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирных домах: - <u>НЕ УКАЗАНО КОЛИЧЕСТВО СИСТЕМ ВОДОСНАБЖЕНИЯ, ОТОПЛЕНИЯ и ВОДООТВЕДЕНИЯ</u> Требование к качеству: СНиП 2.04.01-85 «Внутренний водопровод и канализация зданий», СНиП 31-01-2003 «Здания жилые многоквартирные», СНиП 3.05.01-85 «Внутренние санитарно-технические системы», СанПиН 2.1.2.2645-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях».</p> | |
| <p>проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширенных балконов и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах); постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер в восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем; контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.); контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации; контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации; - <u>НЕ УКАЗАНО ИХ КОЛИЧЕСТВО</u></p> | <p>круглосуточно</p> |
| <p>переключение в целях надежной эксплуатации режимов работы внутреннего водостока, гидравлического затвора внутреннего водостока; промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе; очистка и промывка водонапорных баков.</p> | <p>По мере необходимости, но не реже 1 раза в год</p> |
| <p>промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений, очистка и промывка водонапорных баков</p> | <p>1 раз в год</p> |
| <p>17. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирных домах: - <u>НЕ УКАЗАНО КОЛИЧЕСТВО СИСТЕМ ТЕПЛОСНАБЖЕНИЯ</u> Требование к качеству: СНиП 2.04.01-85 «Внутренний водопровод и канализация зданий», СНиП 31-01-2003 «Здания жилые многоквартирные», СНиП 3.05.01-85 «Внутренние санитарно-технические системы», СанПиН 2.1.2.2645-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях».</p> | |

| | |
|---|---------------|
| испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления; проведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки); удаление воздуха из системы отопления; промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений | 1 раз в год |
| <p>18. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем электрооборудования, АСКУЭ, радио- и телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме: - <u>НЕ УКАЗАНО КОЛИЧЕСТВО СИСТЕМ ЭЛЕКТРООБОРУДОВАНИЯЧ, АСКУЭ, РАДИО и ТЕЛЕКОММУНИКАЦИОННОГО ОБОРУДОВАНИЯ</u></p> <p>Требование к качеству: СНиП 3.05.06.85 «Электрические устройства», СНиП 31-110-2003 «Проектирование и мониторинг электрооборудования жилых и общественных зданий», СНиП 31-01-2003 «Жилые здания многоквартирные», СП 3.05.06-85 «Электротехнические устройства», СанПиН 2.1.2.2645-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях».</p> | |
| Проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.) | 1 раз в год |
| Замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление целей заземления по результатам проверки; проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения; | 1 раз в год |
| Количество светильников: 922 шт. | ежедневно |
| <p>19. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутридомовой системы водоотведения (хозфекальной и ливневой канализаций) многоквартирного дома: - <u>НЕ УКАЗАНО КОЛИЧЕСТВО СИСТЕМ ВОДООТВЕДЕНИЯ</u></p> <p>Требование к качеству: Свод Правил 30.13330.2012 «Внутренний водопровод и канализация зданий», СНиП 2.04.01-85 «Внутренний водопровод и канализация зданий», СанПиН 2.1.2.2645-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях».</p> | ежедневно |
| <p>20. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифтов в многоквартирном доме: - <u>НЕ УКАЗАНО КОЛИЧЕСТВО ЛИФТОВ</u></p> <p>Требование к качеству: ГОСТ «Лифты пассажирские», ПБ 10-558-03 «Правила устройства и безопасности эксплуатируемых лифтов», Постановление Правительства РФ от 02.10.2009 г. № 782 «Об утверждении технического регламента о безопасности лифтов», СНиП 31-01-2003 «Жилые здания многоквартирные».</p> | |
| Организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта | круглосуточно |
| Обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания лифтов; | круглосуточно |
| Обеспечение проведения аварийного обслуживания лифтов; | круглосуточно |

| | |
|--|--|
| Обеспечение проведения технического освидетельствования лифтов, в том числе после замены элементов оборудования, ремонт лифтов; | по мере необходимости, но не реже 1 раза в год |
| <p>III. Работы и услуги по содержанию иного общего имущества необходимые для надлежащего содержания оборудования 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> | |
| <p>21. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме: - НЕ УКАЗАНА ПЛОЩАДЬ ПОМЕЩЕНИЙ, ВХОДЯЩИХ В СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА Требование к качеству: СНиП 31-01-2003, МКД 2-04.2004 «Методическое пособие по содержанию и ремонту жилищного фонда», ГОСТ Р 51870-2002 «Услуги по уборке зданий и сооружений», СанПиН 2.1.2.2645-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях»</p> | |
| <p>Сухая и влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лифтовых площадок и лифтовых холлов и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов; - НЕ УКАЗАНА ПЛОЩАДЬ, ЛИБО КОЛИЧЕСТВО</p> | 1 этаж ежедневно, со 2 этажа и выше – 1 раз в неделю |
| <p>Влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек; мытье окон; очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, ячеистых покрытий, приемков, текстильных матов); - НЕ УКАЗАНО КОЛИЧЕСТВО</p> | 2 раза в год |
| <p>Проведение дератизации. - НЕ УКАЗАНА ПЛОЩАДЬ ПРОВЕДЕНИЯ РАБОТ</p> | 2 раза в год |
| <p>22. Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее - придомовая территория), в холодный период: Требование к качеству: СНиП 111-10-75 «Благоустройство территории», ФЗ № 188-ФЗ, МКД 2-04.2004 «Методическое пособие по содержанию и ремонту жилищного фонда», СанПиН 2.1.2.2645-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях». - НЕ УКАЗАНА ПЛОЩАДЬ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА</p> | |

| | |
|---|---|
| Очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см; <u>- НЕ УКАЗАНО КОЛИЧЕСТВО</u> | не позднее 3 часов после начала снегопада |
| Сдвигание свежевыпавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колейности свыше 5 см; | не позднее 3 часов после начала снегопада |
| Очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова); очистка придомовой территории от наледи и льда; очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, и их промывка, уборка и уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома; уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд. <u>- НЕ УКАЗАНО КОЛИЧЕСТВО</u> | 5 раз в неделю |
| 23. Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года: <u>- НЕ УКАЗАНА ПЛОЩАДЬ</u> Требование к качеству: СНиП 111-10-75 «Благоустройство территории», ФЗ № 188-ФЗ, МКД 2-04.2004 «Методическое пособие по содержанию и ремонту жилищного фонда», СанПиН 2.1.2.2645-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях». | |
| Подметание и уборка придомовой территории; уборка газонов; <u>- НЕ УКАЗАНА ПЛОЩАДЬ</u> | 5 раз в неделю |
| Содержание и ремонт элементов благоустройства на придомовой территории (детская, спортивная площадки, площадка для бытовых нужд): | |
| Полив газонов | 10 раз в год |
| Выкашивание газонов; прочистка ливневой канализации; | 3 раза в год |
| Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приемка. <u>- НЕ УКАЗАНО КОЛИЧЕСТВО ВХОДОВ, РЕШЕТОК, ПРИЯМКОВ</u> | 5 раз в неделю |
| 25. Работы по обеспечению требований пожарной безопасности - осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты: Требование к качеству: ФЗ № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности», ППБ 01-03 «Правила пожарной безопасности в РФ», СНиП 21-01-97, СНиП 41-01-2003, СНиП 31-01-2003, СанПиН 2.1.2.2645-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях». <u>- НЕ УКАЗАНО КОЛИЧЕСТВО ЛЕСТНИЦ, ЛАЗОВ, ПРОХОДОВ, ВЫХОДОВ, СИСТЕМ, СРЕДСТВ ЗАЩИТЫ.</u> | 2 раза в год |
| 26. Работы по обслуживанию домофонной системы: Требование к качеству: ФЗ № 189 ФЗ. <u>- НЕ УКАЗАНО КОЛИЧЕСТВО СИСТЕМ ДОМОФОННОЙ СИСТЕМЫ</u> | круглосуточно |

| | |
|--|----------------------|
| <p>27. Работы по обслуживанию систем видеонаблюдения: Требование к качеству: Гражданский кодекс РФ, ФЗ от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных», Закон РФ от 11.03.1992 г. № 2487-1 «О частной детективной и охранной деятельности РФ». - <u>НЕ УКАЗАНО КОЛИЧЕСТВО СИСТЕМ ВИДЕОНАБЛЮДЕНИЯ</u></p> | <p>круглосуточно</p> |
| <p>28. Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме. Выполнение заявок населения. Требование к качеству: СНиП 31-01-2003 «Здания жилые многоквартирные», Постановление Госстроя РФ от 27.09.2003 г. № 170 «Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда», ГОСТ Р 51617-2000 «Жилищно-коммунальные услуги».</p> | <p>круглосуточно</p> |

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. Так, например, должны быть установлены площади помещений, количество окон, дверей, лифтов и др. 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 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.

Отсутствие указанных выше объемов (количественных характеристик объектов обслуживания) не позволяет установить какие-либо требования к собственно объемам работ и, фактически, не позволяет определить предмет конкурса.

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

Правовая позиция заявителя подтверждается арбитражной практикой Московского региона (заверенные копии прилагаются), а также практикой УФАС по МО (решение № 16215 от 20.06.2018 года).

На основании вышеизложенного, прошу:

1. Рассмотреть настоящую жалобу в порядке, установленном действующим законодательством.
2. Признать жалобу обоснованной.
3. Обязать Организатора торгов внести изменения в конкурсную документацию 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. Заверенная копия решения Арбитражного суда г. Москвы – 7 (семь) листов;
6. Заверенная копия Постановления Девятого арбитражного апелляционного суда – 5 (пять) листов;
7. Заверенная копия кассационной инстанции – Арбитражного суда Московского округа – 8 (восемь) листов.

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

