

Руководителю
Управления УФАС России по Московской области
И.В. Золотареву
123423, г. Москва, Карамышевская набережная, д. 44

Заявитель:

Организатор конкурса: **Администрация городского округа Солнечногорск Московской области**
Фактический адрес: **141506, Московская область, г. Солнечногорск, ул. Банковская, А. 2**
Адрес электронной почты: **omgk@solreg.ru**
Телефоны: **8 (496) 263-85-08**
Контактное лицо: |

ЖАЛОБА

в порядке ст. 18.1. Закона о защите конкуренции на неправомерные действия Солнечногорского муниципального района при организации и проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации на право заключения договора управления многоквартирными домами, расположенными по адресу: Московская обл., Солнечногорский р-н, г.п. Андреевка, р.п. Андреевка, ЖК «Первый Андреевский», дома №№ 1, 2, 3

Заявитель: Юсеев Марат Расулович
Адрес официального сайта, на котором размещена информация о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами: <http://torgi.gov.ru>.

Наименование конкурса: по отбору управляющей организации для заключения договора управления многоквартирным домом (многоквартирными домами), расположенным(и) по адресу: **Московская обл., Солнечногорский р-н, г.п. Андреевка, р.п. Андреевка, ЖК "Первый Андреевский", дома №№ 1, 2, 3**

Номер извещения о проведении конкурса на официальном сайте:
190221/8934293/01

«24» февраля 2021 года Администрацией городского округа Солнечногорск Московской области на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов по адресу: www.torgi.gov.ru размещена информация (извещение о проведении конкурса и конкурсная документация) о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (многоквартирными домами), расположенным(и) по адресу: Московская обл., Солнечногорский р-н, г.п. Андреевка, р.п. Андреевка, ЖК «Первый Андреевский», дома №№ 1, 2, 3 (Извещение № 190221/8934293/01).

Я, ознакомившись с размещенной Администрацией городского округа Солнечногорск Московской области (далее – организатор конкурса) конкурсной документацией вышеуказанного конкурса и считаю её не соответствующей Правилам проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» (далее – Правила).

1. Пункт 38 Правил содержит исчерпывающий перечень информации, которая указывается в извещении о проведении конкурса, в том числе:

– наименование работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса, выполняемых (оказываемых) по договору управления многоквартирным домом.

Сравнив наименование работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса, выполняемых (оказываемых) по договору управления многоквартирным домом, указанных организатором конкурса в извещении о проведении конкурса с наименованием работ и услуг, содержащихся в конкурсной документации, нами было выявлено не соответствие данных работ и услуг друг другу.

В извещении о проведении конкурса отсутствуют работы и услуги, связанные с **санитарным содержанием придомовых территорий:**

1.1. 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 года:

а) очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см;

б) сдвигание свежесвыпавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеиности свыше 5 см;

в) очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова);

г) очистка придомовой территории от наледи и льда;

д) очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, и их промывка, уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома;

е) уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд.

1.2. Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года:

а) подметание и уборка придомовой территории;

б) очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов, и уборка контейнерных площадок, расположенных на мере территории общего имущества многоквартирного дома;

в) уборка придомовой территории;

г) прочистка ливневой канализации;

д) уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приемка.

Считаем необходимым обязать организатора конкурса дополнить извещение о проведении конкурса недостающими работами и услугами, так как указание в извещении наименования работ и услуг является в силу пункта 38 Правил прямой обязанностью организатора конкурса, неисполнение которой существенно нарушает порядок проведения конкурса.

2. В соответствии с пунктом 41 Правил конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, включает в себя в том числе:

- 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 работ и услуг самостоятельно определяет расчетную стоимость каждой из работ и услуг.

Как видно из указанного правила, перечень работ и услуг должен содержать также и требования к объемам и качеству каждой из работ и услуг.

Размещенная организатором конкурса конкурсная документация не содержит требований к объемам и качеству каждой из работ и услуг, как того требует пункт 41 Правил.

3. Согласно параграфу 3 пункта 38 Правил в извещении о проведении конкурса указывается следующее: характеристика объекта конкурса, а также кадастровый номер (при его наличии) и площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

Организатор торгов указывает по дому №1:

1.Кадастровый номер и площадь земельного участка: Кадастровый номер 50:09:0070102:97, Площадь 27 000 м². Согласно ст.36 Жилищного Кодекса РФ Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, а именно:

-земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

Очевидно, что в извещении о проведении конкурса по дому №1 должен быть указан земельный участок, который бы являлся придомовым участком дома №1, границы и размер которого должны быть определены в соответствии с требованиями законодательства.

Участок с кадастровым номером 50:09:0070102:97 площадью 27 000 м² не является земельным участком входящим в состав общего имущества дома №1.

Согласно сведениям из проектной декларации Застройщика земельного участка, Росреестра, публичной кадастровой карты данный участок принадлежит на праве собственности Застройщику участка, юридическому лицу: ЗАО «Инвестиционно-финансовая компания Межрегиональный финансовый союз», на данном земельном участке находятся объекты недвижимости которые принадлежат юридическому лицу на праве собственности(котельная).

Согласно сведениям из Генерального плана развития городского поселения Андреевка на участке с кадастровым номером 50:09:0070102:97 должно располагаться помимо многоквартирных жилых домов дошкольное образовательное учреждение на 130 мест.

Участок с кадастровым номером 50:09:0070102:97 площадью 27 000 м² как того требует земельное и градостроительное законодательство не формировался как придомовой участок дома №1.

Вместе с тем для исполнения требования пункта 41 Правил необходимо указать объем каждого вида из работ. То есть по работам связанным с придомовой территорией необходимо знать площадь придомовой территории и указать эту площадь в конкурсной документации.

Очевидно, в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности необходимо сформировать придомовой участок дома №1, определить его границы и площадь и указать эти данные в конкурсной документации.

Организатор торгов совершил ошибку, указав участок с кадастровым номером 50:09:0070102:97 площадью 27 000 м² как участок входящий в общедомовую собственность дома №1.

Так как предметом договора управления многоквартирным домом, размещенным организатором конкурса в составе конкурсной документации, является осуществление комплекса работ по управлению многоквартирным домом, включающий оказание услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту Общего имущества в Многоквартирном доме, отсутствие в конкурсной документации требований к объемам и качеству работ и услуг позволяет сделать вывод о не определении одного из существенных условий договора управления многоквартирным домом и, как следствие, возможной в последствии его не действительности.

Учитывая вышеизложенное, руководствуясь ст. 18.1. Закона о защите конкуренции, а также положениями Правил, **ПРОШУ Московское областное УФАС России:**

1. Признать настоящую жалобу обоснованной.

2. Выдать Администрации городского округа Солнечногорск Московской области обязательное к исполнению предписание по устранению допущенных нарушений при организации и проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (многоквартирными домами), расположенным(и) по адресу: Московская обл., Солнечногорский р-н, г.п. Андреевка, р.п. Андреевка, ЖК «Первый Андреевский», дома №№ 1, 2, 3 (Извещение № 190221/8934293/01).

Приложения:

1. Копия паспорта собственника.
2. Акт приема-передачи квартиры
3. Договор о предоставлении коммунальных услуг №1/371 от 02.09.2019

16.04.2021