

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

Заявитель: ООО «Компания «Промтехнология»(ИНН 5031047456), 142455, Московская область, Ногинский район, г.Электроугли, Заводская улица. д.6,
Почтовый адрес:105043, Москва, ул.6-я Парковая, д.6, адрес электронной почты:
kpromteh@yandex.ru, тел.499-165-93-20

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

ЖАЛОБА от 20.12.2021 года.

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: ООО «Компания «Промтехнология».

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**).

Наша организация 05.07.2021 подала заявку на участие в конкурсе, ознакомившись с размещенной Администрацией городского округа Солнечногорск Московской области (далее — организатор конкурса) конкурсной документацией вышеуказанного конкурса и считаем 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), а так же считаем что Администрацией совершены нарушения при организации торгов.

Нарушение организации торгов и нарушение требования постановления Правительства №75 заключаются в следующем:

1. Согласно пункта 40 постановления Правительства №75 Организатор торгов обязан не позднее чем за 25 дней до даты процедуры вскрытия конвертов (27 декабря 2021 года) уведомить о дате проведения конкурса всех лиц принявших от застройщика объекты долевого строительства и всех собственников помещений в многоквартирном доме.

Данное уведомление произведено не было.

2. Согласно пункта 50 Организатор конкурса по собственной инициативе или в соответствии с запросом заинтересованного лица вправе внести изменения в конкурсную документацию не позднее чем за 15 дней до даты окончания срока подачи заявок на участие в конкурсе.

Как следует из информации на сайте торгов, организатор торгов поместил файл «Извещение» действующая редакция 16.12.2021 года и файл « Акты.rtf» действующая редакция от 16.12.2021.(копии изображения сайтов прилагаются).

Из вышесказанного следует, что организатор торгов разместил конкурсную документацию с нарушением сроков указанных в пункте 50 Постановления Правительства №75.

3. Согласно пункта 38 Постановления правительства №75 в извещении о проведении конкурса указывается следующее:

- размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, рассчитанный организатором конкурса в зависимости от конструктивных и технических параметров многоквартирного дома, степени износа, этажности, наличия лифтов и другого механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, материала стен и кровли, других параметров, а также от объема и количества работ и услуг;

Из представленной документации не ясно какая стоимость на 1 кв.м.общей площади предложена организатором торгов.

Так в общих сведениях о торгах на сайте «торги гов ру» указано что размер платы за содержание и ремонт помещений – 32 рубля за квадратный метр.

В перечне обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений, в многоквартирном доме являющегося объектом конкурса, в первой строке --- 30,22 рублей за квадратный метр.

Если просуммировать все строки в вышеуказанном укрупненном перечне из Акта то получается -35,26 рублей за квадратный метр.

Администрация считает общую сумму договора 20 016 893,92 исходя из 30,22 рублей за квадратный метр, при том суммарная стоимость работ в перечне составляет 35,26 рублей за квадратный метр.

Организатором представлено приложение по каждому корпусу перечень работ, суммарная стоимость работ за квадратный метр там составляет 32 рубля.

Исходя из перечня работ стоимость всех работ составляет 22 008 422,4 рубля в год, что противоречит сумме указанной в акте.

Так же имеются противоречивые данные по стоимости отдельных работ:

Так в Акте в укрупненном перечне работ техническое обслуживание 1 лифта указано 5,9 рублей за квадратный метр, в приложении перечень работ и услуг указана стоимость по каждому корпусу указана стоимость 7,68 рублей за квадратный метр.

В приложении перечень работ и услуг указана стоимость по каждому корпусу не указаны работы по обслуживанию ИТП, в Акте в укрупненном перечне эта работа указана по стоимости 5,04 рублей за квадратный метр.

Из вышесказанного следует что представленных Администрацией документов невозможно понять сколько стоят работы и какие именно работы необходимо выполнять.

4. Согласно пункту 6 Постановления правительства №75 конкурс проводится на право заключения договоров управления многоквартирным домом либо на право заключения договоров управления несколькими многоквартирными домами. В случае если проводится конкурс на право заключения договоров управления несколькими многоквартирными домами, такие дома должны быть расположены на граничащих земельных участках, между которыми могут располагаться земли общего пользования.

Из конкурсной документации не явствует на каком земельном участке расположен корпус №1, на каком участке расположен корпус №2 и на каком расположен корпус №3 и граничат ли данные участки между собой.

В конкурсной документации указан участок с кадастровым номером 50:09:0070102:97 который принадлежит на праве собственности организации ЗАО Инвестиционно-финансовая компания «Межрегиональный финансовый союз». На данном участке расположены объекты недвижимости которые принадлежат ЗАО Инвестиционно-финансовая компания «Межрегиональный финансовый союз»- котельная, подстанции.

В соответствии с положением статьи 36 ЖК РФ Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме. То есть собственникам помещений многоквартирного дома изначально не может принадлежать на праве общей собственности имущество другого многоквартирного дома.

Объединение имущества многоквартирных домов может происходить в порядке статьи 136 ЖК РФ, но для этого требуется решение собрания собственником помещений многоквартирных

домов и участки под каждым отдельным домом должны быть сформированы в соответствии с положениями указанными в статье 36 ЖК РФ,

Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

Участок с кадастровым номером 50:09:0070102:97 принадлежит на праве собственности юридическому лицу и был сформирован в 1993 году и не в соответствии с градостроительным законодательством.

5. В соответствии с пунктом 41 Постановления Правительства №75 Конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, включает в себя:

- проект договора управления многоквартирным домом, составленный в соответствии со статьей 162 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - проект договора управления многоквартирным домом).

Договор представленный в конкурсной документации не содержит существенные условия, в частности не определен придомовой земельный участок в соответствии с действующим земельным и градостроительным законодательством, не указаны лифты входящие в состав общего имущества.

6. В соответствии с пунктом 1 Постановления Правительства № 491 Состав общего имущества определяется:

- органами местного самоуправления - в целях подготовки и проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации в соответствии с частью 4 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации.

В соответствии со статьей 36 ЖК 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.

Как указала УФАС по Московской области в своем решении по жалобе № 30891:

«Извещение о проведении Конкурса и Конкурсная документация должны содержать, в том числе достоверные сведения, позволяющие определить общее имущество собственников и его площадь.

Вопросы, связанные с определением площади земельных участков, должны разрешаться органами местного самоуправления, в том числе

с учетом методических рекомендаций по проведению работ по формированию земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома, утвержденных приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 07.03.2019 № 153/пр.»

К тому же администрацией не верно определено такое общее имущество как лифты, в частности Администрация в Перечне обязательных работ и услуг указывает что в Многоквартирном доме находится 1 лифт, однако это не соответствует действительности так как в корпусе №1 – 16 лифтов.

6. 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 свежеснегавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеяности 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 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 приямка.

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.

7. 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.

8. В конкурсной документации неправильно указаны характеристики объекта, его этажность, не указаны кадастровые номера многоквартирных домов.

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**).

3. Обязать Администрацию городского округа Солнечногорск Московской области перед проведением конкурса в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. N 491 определить земельные участки, на которых расположены многоквартирные дома, в отношении которых объявлен конкурс по адресу: Московская обл., Солнечногорский р-н, г.п. Андреевка, р.п. Андреевка, ЖК «Первый Андреевский», дома №№ 1, 2, 3.

4. Запретить Администрации городского округа Солнечногорск Московской области проведение конкурса до полного устранения замечаний.

Приложения:

1. Протокол о назначении.
2. Расписка о получении заявки от 05.07.2021 года.
3. Доверенность № 28/09-2021 от 08.09.2021 года.
4. Скриншот страницы организатора торгов с сайта «торги гов ру».
5. Извещение о проведении конкурса.
6. Перечень обязательных работ- приложение №2.

20.12.2021 Директор ООО «Компания Промтехнология»

