

5

Управление Федеральной антимонопольной службы по городу Москве
107078, г. Москва, Мясницкий проезд, дом 4, стр. 1
Телефон: +7 (495) 784-75-05 Факс: +7(495) 607-42-92
Адрес электронной почты: to77@fas.gov.ru

Организатор торгов: Управа района Раменки города Москвы
Место нахождения: 119607, г. Москва, пр-кт Мичуринский дом 31, корп.5
Телефон: 8(495) 7391941

Заявитель:
Общество с ограниченной ответственностью
«Управляющая Компания «Орпик»
Место нахождения: г. Москва, ул. Покровка, дом 41, стр.2, офис 9

Московское УФАС
Рег. номер 35731/19
зарегистрирован 28.06.2019



у

Контактное лицо:
Лукашева Ирина Игоревна
Адрес электронной почты:
+79037307676@mail.ru

**Жалоба
на действия Управы района Раменки города Москвы
при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации**

Управой района Раменки города Москвы (далее — Организатор) на официальном сайте:

torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=35464259&lotId=35464319&prevPageN=1

с -06 июня 2019 года было опубликовано извещение №060619/2983016/01 от 06.06.2019 (открытый конкурс) о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Москва, Мосфильмовская ул., д. 55.

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).

ДОВОДЫ:

1. Согласно подпункту 3 пункта 38 Правил, в извещении о проведении конкурса характеристики объекта, 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 силу подпункта 1 пункта 41 Правил, в составе Конкурсной документации размещаются Акт о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме по форме согласно Приложению №1 к Правилам, в котором Организатор обязан указать все сведения, перечисленные подпункте 3 пункта 38 Правил.

Как такового извещения в составе конкурсной документации просто нет. Что является грубейшим нарушением Правил. А именно п. 37 и п.38 Правил.

« 37. Извещение о проведении конкурса размещается организатором конкурса или по его поручению специализированной организацией на официальном сайте не менее чем за 30 дней до даты окончания срока подачи заявок на участие в конкурсе. (В редакции Постановления Правительства Российской Федерации от 10.09.2012 г. N 909)

38. В извещении о проведении конкурса указывается следующее:

1) основание проведения конкурса и нормативные правовые акты, на основании которых проводится конкурс;

2) наименование, место нахождения, почтовый адрес и адрес электронной почты, номер телефона организатора конкурса и специализированной организации;

3) 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;

4) наименование работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса, выполняемых (оказываемых) по договору управления многоквартирным домом (далее - работы и услуги); (В редакции Постановления Правительства Российской Федерации от 14.12.2018 г. N 1541)

4-1) (Утратил силу - Постановление Правительства Российской Федерации от 14.12.2018 г. N 1541)

5) 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; (В редакции Постановления Правительства Российской Федерации от 14.12.2018 г. N 1541)

6) перечень коммунальных услуг, предоставляемых управляющей организацией в порядке, установленном законодательством Российской Федерации;

7) адрес официального сайта, на котором размещена конкурсная документация, срок, место и порядок предоставления конкурсной документации, размер, порядок и сроки внесения платы, взимаемой организатором конкурса за предоставление конкурсной документации, если такая плата установлена;

8) место, порядок и срок подачи заявок на участие в конкурсе, установленный в соответствии с пунктом 52 настоящих Правил;

9) место, дата и время вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе, а также место, дата и время рассмотрения конкурсной комиссией заявок на участие в конкурсе;

10) место, дата и время проведения конкурса;

11) размер обеспечения заявки на участие в конкурсе.»

В Акте вышеуказанного многоквартирного дома Организатором не указаны следующие данные:

- Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки): кв.м.
- Уборочная площадь общих коридоров: кв.м.
- Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома: кв.м.

Однако, в перечне работ и услуг имеются работы, для корректного выполнения которых, требующие раскрытия вышеуказанных данных, а именно:

П. 15 Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:

сухая и влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лифтовых площадок и лифтовых холлов и кабин (в случае наличия лифта в доме), лестничных площадок и маршей, пандусов;

влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек;

мытьё окон;

очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, ячеистых покрытий, прямков, текстильных матов);

проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме

«Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях» и т.д.

Не полностью раскрыв в Акте информацию о составе общего имущества, Организатор исключил возможность заключения договора управления в соответствии с нормами жилищного законодательства, так как до конца не определен предмет торгов.

Считаем, что, не заполнив должным образом Акт о состоянии общего имущества собственников помещений в МКД, являющемся объектом конкурса, Организатор нарушил подпункт 3 пункта 38 Правил и часть 3 статьи 162 Жилищного кодекса РФ. 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 не соответствует форме согласно приложению данного постановления правительства. Все работы объединены под общими заголовками не всегда относящимися к данному объекту:

Например: п. 16. Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов, в том числе откачке жидких бытовых отходов:

незамедлительный вывоз твердых бытовых отходов при накоплении более 2,5 куб. метров; организация мест накопления бытовых отходов, сбор отходов I - IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.)

Данный объект подключен к системе городской канализации поэтому в откачке жидких бытовых отходов не нуждается.

П. 4. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов:

выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний;

выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит;

выявление наличия, характера и величины трещин, смещения плит одной относительно другой по высоте, отслоения выравнивающего слоя в заделке швов, следов протечек или промерзаний на плитах и на стенах в местах опирания, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из сборного железобетонного настила;

выявление наличия, характера и величины трещин в сводах, изменений состояния кладки, коррозии балок в домах с перекрытиями из кирпичных сводов;

проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия);

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

В данных работах предусмотрены для разных типов стен и перекрытий что не соответствует техническим характеристикам дома.

В п. 6. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов:

проверка кровли на отсутствие протечек;

проверка молниезащитных устройств и заземления мачт, расположенных на крыше;

выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, антисептической и противопожарной защиты деревянных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, ходовых досок и переходных мостиков на чердаках, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока;

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;

контроль состояния оборудования или устройств, предотвращающих образование наледи и сосулек;

осмотр потолков верхних этажей домов с совмещенными (бесчердачными) крышами для обеспечения нормативных требований их эксплуатации в период продолжительной и устойчивой отрицательной температуры наружного воздуха, влияющей на возможные промерзания их покрытий;

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 насыпного пригрузочного защитного слоя для эластомерных или термопластичных мембран балластного способа соединения кровель;

проверка и при необходимости восстановление пешеходных дорожек в местах пешеходных зон кровель из эластомерных и термопластичных материалов;

проверка и при необходимости восстановление антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей;

при выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

Прописаны все типы крыш без учета технических характеристик дома.

При этом организатор конкурса в соответствии с перечнем обязательных работ и услуг самостоятельно определяет расчетную стоимость каждой из обязательных работ и услуг. В составе Конкурсной документации Организатором торгов размещены перечни работ и услуг, подлежащих выполнению по результатам Конкурса.

При этом, данный перечень поименован Организатором, как перечень обязательных работ и услуг, что противоречит Правилам в редакции от 14 декабря 2018 г. вступившими в силу с 01.01.2019 года.

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 перечне работ и услуг, размещенном в рамках данного конкурса, отдельные объемы раскрыты не были ни в одной из работ. Также информации об объемах отсутствует в Акте общего имущества дома. В связи с вышеназванным мы считаем, что Организатором торгов нарушены требования подпункт 4 пункта 41 Правил.

В силу подпункта 16 пункта 41 Правил, Конкурсная документация должна включать в себя проект Договора управления МКД, составленным в соответствии со статьей 162 ЖК РФ.

В силу части 3 статьи 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.

Иными словами, 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.

Проект договора управления МКД, включенный Организатором в состав Конкурсной документации, не содержит состава общего имущества МКД, являющегося объектом конкурса.

В соответствии с частью 1 статьи 432 ГК РФ, договор считается заключенным, если между сторонами, в требуемой в подлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора.

Существенными являются условия о предмете договора, условия, которые названы в законе, или иных правовых актах, как существенные, или необходимые для договоров данного вида, а также все те условия, относительно которых, по заявлению одной из сторон, должно быть достигнуто соглашение.

Таким образом, не размещение Организатором в Конкурсной документации состава общего имущества, противоречит Жилищному кодексу РФ и Гражданскому кодексу РФ.

Также, в связи с отсутствием в размещенной Конкурсной документации состава общего имущества собственников помещений в МКД, невозможно определить достоверность перечня общего имущества МКД, а также невозможно определить перечень работ и услуг и расчетную стоимость каждого вида работ и услуг, в нем указанных.

Считаем, что Организатором торгов, не разместив в составе Конкурсной документации состава общего имущества, нарушил требования подпункт 4 пункта 41 Правил и часть 3 статьи 162 ЖК РФ.

Правовая позиция заявителя по всем вышеуказанным доводам жалобы подтверждается практикой УФАС по г. Москве по делу № 1-00-39/77-19 от 15.01.2019 года.

На основании вышеизложенного ПРОШУ:

1. Рассмотреть настоящую жалобу в порядке, установленном действующим законодательством.
2. Признать жалобу обоснованной.
3. Обязать Организатора торгов внести соответствующие изменения в Конкурсную документацию.
4. Выдать организатору торгов соответствующее предписание.

Представитель по доверенности
ООО «УК Орион»



Лукашева И.И.

89037307676

28.06.2019г