

Общество с ограниченной ответственностью

«Управляющая компания «Спрут»

105275, ГОРОД МОСКВА, УЛИЦА СОКОЛИНОЙ ГОРЫ 5-Я, ДОМ 25А, ЭТАЖ 2 ПОМ
VI Ч КОМН 13, ОГРН 1197746300960, ИНН 7727418516,
Телефон: +7 (985) 642-28-1916

№ 8/м от 05 ИЮЛ 2021

Кому: Управление Федеральной антимонопольной
службы по Московской области
Куда: 123423, г. Москва, Карамышевская наб., д. 44

Организатор торгов: Администрация городского округа Солнечногорск Московской области
Место нахождения: 141506, Московская обл., г. Солнечногорск, ул. Банковская, д. 2
Почтовый адрес: 141506, Московская обл., г. Солнечногорск, ул. Банковская, д. 2
Телефон: +7 496 263 85 08,
Факс: +7 496 263 85 08
E-mail: Omgk@solreg.ru
Контактное лицо:

Московское областное УФАС
Рег. номер 28380/21
зарегистрирован 06.07.2021



Заявитель: Общество с ограниченной ответственностью «УК «Спрут»
Местонахождение: 105275, г. Москва, ул. Соколиной горы 5-я, дом 25А, этаж 2, помещение VI Ч, комната 13,
Почтовый адрес 105275, г. Москва, ул. Соколиной горы 5-я, дом 25А, этаж 2, помещение VI Ч, комната 13,
Телефон: +7 (985) 642-28-19
Факс: отсутствует.
Контактное лицо:

Контактный телефон: +7 (968) 709-54-84
E-mail: oooykspryt@gmail.com

Жалоба

на действия Администрации городского округа Солнечногорск Московской области

Администрацией городского округ Солнечногорск Московской области (далее – Организатор конкурса) на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о размещении заказов (www.torgi.gov.ru), 10.06.2021 года были Извещение № 100621/8934293/01 о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным (ми) домом (ами):

лот № 1 - Солнечногорский г.о. дер. Марьино, д. 88, Марьино, д. 89;
лот № 2 – Солнечногорский г.о., пос. Санатория Министерства Обороны, д.76, д.94, д.98
лот № 3 – Солнечногорский г.о., пос. Смирновка, д.28, д.29, д.30
лот № 4 – Солнечногорск г., Рекинцо мкр., д.17, д.25, д.28.
лот № 5 - Солнечногорск г., Военный городок ул., д.52/1; д.53, к.1; д.53, к.2.; д.53, к.3; 53,
к.4.

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. Согласно **пункту 4 Правил**, Конкурс проводится на основе следующих принципов:
 - 1) создание равных условий участия в конкурсе для юридических лиц независимо от организационно-правовой формы и индивидуальных предпринимателей;
 - 2) добросовестная конкуренция;
 - 3) эффективное использование средств собственников помещений в многоквартирном доме в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий пользования помещениями в многоквартирном доме, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся помещениями в доме;
 - 4) доступность информации о проведении конкурса и обеспечение открытости его проведения.

В пункте 4.1.8. Конкурсной документации указаны следующие требования к оформлению конвертов с заявками претендентов: Претендент подает заявку на бумажном носителе в запечатанном конверте. На таком конверте указывается наименование открытого конкурса, на участие в котором подается данная заявка следующим образом: «Обеспечение заявки для участия в открытом конкурсе по отбору управляющей организации для управления многоквартирным жилым домом, по адресу: г. Москва, _____ (адрес/адреса МКД)».

В Пункте 10 РАЗДЕЛ I.4 ИНСТРУКЦИЯ ПО ЗАПОЛНЕНИЮ ЗАЯВКИ НА УЧАСТИЕ В КОНКУРСЕ, ОБРАЗЦЫ ФОРМ И ДОКУМЕНТОВ ДЛЯ ЗАПОЛНЕНИЯ ПРЕТЕНДЕНТАМИ указано следующее требование к оформлению конвертов с заявками претендентов: Претендент подает заявку на участие в конкурсе в запечатанном конверте. На таком конверте указывается наименование открытого конкурса и номер лота (лотов). Указание информации о претенденте на конверте не допускается.

Считаем, что в КД различные требования по оформлению конверта с заявками претендента, Организатор нарушил пункт 4 Правил.

2. Согласно **пункту 1 пункта 38 Правил**, в Извещении о проведении открытого конкурса указываются, в том числе, основание проведения конкурса и нормативные правовые акты, на основании которых проводится конкурс.

В соответствии с **пунктом 3 Правил**, конкурс проводится если:

- 1) собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления этим домом, в том числе в следующих случаях:
 - собственниками помещений в многоквартирном доме общее собрание по вопросу выбора способа управления многоквартирным домом не проводилось или решение о выборе способа управления многоквартирным домом не было принято;
 - по истечении 2 месяцев после вступления в законную силу решения суда о признании несостоявшимся общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросу выбора способа управления многоквартирным домом повторное общее собрание не проводилось или решение о выборе способа управления многоквартирным домом не было принято;
- 2) принятое собственниками помещений в многоквартирном доме решение о выборе способа управления домом не реализовано, в том числе в следующих случаях:
 - большинство собственников помещений в многоквартирном доме не заключили договоры, предусмотренные статьей 164 Жилищного кодекса Российской Федерации;
 - собственники помещений в многоквартирном доме не направили в уполномоченный федеральный орган исполнительной власти документы, необходимые для государственной регистрации товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива;
 - не заключены договоры управления многоквартирным домом, предусмотренные статьей 162 Жилищного кодекса Российской Федерации;
- 3) до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам конкурса, не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано;
- 4) в установленном законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности порядке выдано разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

Считаем, что, не указав в Извещении о проведении открытого конкурса оснований его проведения, предусмотренных **пунктом 3 Правил**, Организатор нарушил **подпункт 1 пункта 38 Правил** и **подпункт 4 пункта 4 Правил**.

В свое позиции заявитель руководствовался практикой УФАС по московской области, а именно, Решением № 19319 от 25.05.2021 года.

3. В силу **подпункта 4 пункта 41 Правил**, конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, включает в себя 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 постановле-

нием 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.

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

Таким образом, объем в перечнях работ и услуг должен быть указан в единицах измерения (м2, м3, шт. и т.д.).

Организатор конкурса разместил в составе Конкурсной документации перечни работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах, расположенных по адресам:

лот № 1 - Солнечногорский г.о. дер. Марьино, д. 88, Марьино, д. 89;

лот № 2 – Солнечногорский г.о., пос. Санатория Министерства Обороны, д.76, д.94, д.98

лот № 3 – Солнечногорский г.о., пос. Смирновка, д.28, д.29, д.30

лот № 4 – Солнечногорск г., Рекинцо мкр., д.17, д.25, д.28.

лот № 5 - Солнечногорск г., Военный городок ул., д.52/1; д.53, к.1; д.53, к.2.; д.53, к.3; 53, к.4, являющихся объектами открытого конкурса, однако, в указанных перечнях работ и услуг отсутствует информация об объемах отдельных видов работ и услуг, а именно:

13. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме: все оконные и дверные заполнения – не указано количество окон и дверей
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;
14. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания мусоропроводов многоквартирных домов: не указано количество мусоропроводов
проверка технического состояния и работоспособности элементов мусоропровода;
при выявлении засоров - незамедлительное их устранение;
чистка, промывка и дезинфекция загрузочных клапанов стволов мусоропроводов, мусоросборной камеры и ее оборудования;
при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.
15. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирных домов: не указано количество этих систем
техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем;
контроль состояния, выявление и устранение причин недопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной установки;
проверка утепления теплых чердаков, плотности закрытия входов на них; не указано количество входов
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;
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;

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.
17. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек в многоквартирных домах: не указано количество тепловых пунктов и водоподкачек
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;
работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозионных отложений;
проверка работоспособности и обслуживание устройства водоподготовки для системы горячего водоснабжения. При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. не указано количество этих систем
18. Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирных домах: не указано количество этих систем
проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах); - не указано их количество
постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем;
контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.); не указано их количество
восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме; не указано их количество
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;
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; не указано их количество
промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.
19. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирных домах: не указано количество этих систем
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.

20. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме: не указано количество данного оборудования
проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (щитовые.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки;
проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения;
техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, лифтов, установок автоматизации котельных, бойлерных, тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования; не указано их количество
контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации.
21. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме: не указано количество систем и оборудования
организация проверки состояния системы внутридомового газового оборудования и ее отдельных элементов;
организация технического обслуживания и ремонта систем контроля загазованности помещений;
при выявлении нарушений и неисправностей внутридомового газового оборудования, систем дымоудаления и вентиляции, способных повлечь скопление газа в помещениях, - организация проведения работ по их устранению.
22. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов) в многоквартирном доме: не указано количество лифтов
организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта;
обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта (лифтов);
обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов);
обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования.
III. Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме
23. 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, 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; не указано количество оконных решеток, , шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек
мытьё окон; - не указано количество окон
25. Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года (7 мес.):
очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов, и уборка контейнерных площадок, расположенных на территории общего имущества многоквартирного дома; не указано количество урн, контейнерных площадок

Таким образом, указанные перечни не содержат количественные характеристики, определяющие объемы отдельных видов выполняемых работ и услуг, что, в свою очередь, не позволяет корректно определить предмет настоящих торгов.

Считаем, что в данном случае Организатором торгов нарушены требования подпункт 4 пункта 41 Правил, а также пункт 4 Правил.

4. Согласно подпункту 16 пункта 41 Правил, Конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, включает в себя в том числе проект договора управления многоквартирным домом, составленный в соответствии со статьей 162 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - проект договора управления многоквартирным домом).

Согласно подпункту 1 пункта 3 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации, в договоре управления многоквартирным домом должны быть указаны в том числе состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, и адрес такого дома;

В проекте договора управления, входящего в состав Конкурсной документации, отсутствует заполненный состав общего имущества многоквартирного дома.

При этом, в КД имеется незаполненное Приложение №1 к Проекту договора управления МКД.

В Конкурсной документации открытого конкурса заполненная форма состава и технического состояния общего имущества в качестве приложения к Проекту договора управления МКД, являющихся объектами открытого конкурса, отсутствует.

Считаем, что, не разместив в составе Конкурсной документации состав общего имущества многоквартирного дома, Организатор нарушил подпункту 16 пункта 41 Правил и подпункту 1 пункта 3 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации.

На основании вышеизложенного ПРОШУ:

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

Приложение (прилагаемые документы):

- Заверенная копия Решения № 2 от 05.12.2019 года – 1 (Один) лист;
- Заверенная копия Приказа от 06.12.2019 года – 1 (Один) лист;
- Оригинал Доверенности № 25 от 01 декабря 2020 года – 1 (Один) лист.

Представитель ООО «УК «Спрут»
по Доверенности № 25 от 01.12.2020 года _____

