

Общество с ограниченной ответственностью
«Управляющая компания «Полярис»
115230, г. Москва, Каширское шоссе, дом 3, корп. 2, стр. 1, эт. 1, комн. 12
ОГРН 1197746406252, ИНН 7724480900
Тел.: +7 (985) 890-39-37

№

084/19

27.09.2019

Кому: Управление Федеральной антимонопольной
службы по Московской области
Куда: 123423, г. Москва, Карамышевская наб., д.44
e-mail: to50@fas.gov.ru

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) 263-85-40
Факс: Отсутствует
E-mail: Omgk@solreg.ru
Контактное лицо:

Телефон:

Заявитель: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Полярис»
Место нахождения: 115230, г. Москва,
Каширское шоссе, д. 3, корп. 2, стр. 1, эт.1,
комн.12
Почтовый адрес: 115230, г. Москва,
Каширское шоссе, д. 3, корп. 2, стр. 1, эт.1,
комн.12
Телефон:
Факс: Отсутствует
E-mail: dell76@inbox.ru
Контактное лицо:

Московское областное УФАС
Рег. номер 3382719
зарегистрирован 30.09.2019



Жалоба

на действия Администрации городского округа Солнечногорск Московской области

Администрацией городского округа Солнечногорск Московской области (далее – **Организатор**) на официальном сайте www.torgi.gov.ru 07 августа 2019 года было опубликовано извещение № 070819/8934293/04 (Лот №2) о проведении открытого конкурса по

отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: Московская обл., Солнечногорский р-н, г. Солнечногорск, ул. 2-я Володарская, д. 5.

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 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:

- **Наличие подвала;**

- **Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома.**

При этом, в перечне работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, имеются виды работ, связанные с обслуживанием подвальных помещений и земельного участка, а именно:

2	Работы, выполняемые в зданиях с подвалами:
2.1.	Проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения.
2.2.	Проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приямков, принятие мер, исключающих подтопление, захламливание, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями.
2.3.	Контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей.

24	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:
24.4.	Очистка придомовой территории от наледи и льда.
24.5.	Очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, и их промывка, уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома.
24.6.	Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд.
25	Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года:
25.5.	Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приемка.

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 признаётся не заключённым с наступлением правовых последствий, предусмотренных ст. 167 ГК РФ. Не полностью раскрыв в Акте информацию **о составе общего имущества, площади земельного участка, 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 (решениями № 30606 от 20.06.2018 года, № 2917 от 13.02.2019 года).

2. 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 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 перечне работ и услуг, размещенном в рамках данного Извещения, объемы раскрыты не были, а именно:

№ п/п	Наименование работ и услуг
I. Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирных домов	
1	Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов: не указана их площадь
1.1.	Проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам. Устранение выявленных нарушений.
1.2.	Проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов.
1.3.	Проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами.
1.5.	Разработка контрольных шурфов в местах обнаружения дефектов, детальное обследование и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций.
1.6.	Проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента. При выявлении нарушений - восстановление их работоспособности.

2	Работы, выполняемые в зданиях с подвалами: не указано их количество / площадь
2.1.	Проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения.
2.2.	Проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приямков, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями.
2.3.	Контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей.
3	Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов: не указана их площадь
3.1.	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 стенами, неисправности водоотводящих устройств.
3.2.	Выявление следов коррозии, деформаций 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 крупноразмерных блоков.
3.5.	В случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение.
4	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов: не указана их площадь
4.1.	Выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний.
4.2.	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.
4.6.	Проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия).
4.7.	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.
7	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов: не указана их площадь
7.1.	Проверка кровли на отсутствие протечек.
7.2.	Проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше.
7.3.	Выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока.
7.5.	Проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке.
7.8.	Проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод.

7.9.	Проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи.
7.10.	Проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозионными защитными красками и составами.
7.13.	Проверка и при необходимости восстановление антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей.
7.14.	При выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.
9	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов: не указана их площадь
9.1.	Выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков.
9.2.	Контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.)
9.3.	Выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках.
9.4.	Контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами.
9.5.	Контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы).
9.6.	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.
10	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирных домах: не указана их площадь
10.1.	Выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, отопительными панелями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов.
10.2.	Проверка звукоизоляции и огнезащиты.
10.3.	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.
13	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме: не указано их количество
13.1.	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.
13.2.	При выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

II. Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме – не указано количество систем	
15	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирных домов: – не указано количество систем
15.1.	Техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем.
15.4.	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.
15.6.	Контроль и обеспечение исправного состояния систем автоматического дымоудаления.
15.8.	Контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов.
15.9.	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.
18	Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирных домах: – не указано количество систем
18.1.	Проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах).
18.2.	Постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем.
18.3.	Контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.).
18.4.	Восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме.
18.5.	Контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации.
18.6.	Контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации.
18.7.	Переключение в целях надежной эксплуатации режимов работы внутреннего водостока, гидравлического затвора внутреннего водостока.
18.8.	Промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе.
18.11.	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 систем

19.1.	Испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления.
19.2.	Проведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки).
19.3.	Удаление воздуха из системы отопления.
19.4.	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 оборудования
20.1.	Проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки.
20.2.	Проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения.
20.3.	Техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, лифтов, установок автоматизации котельных, бойлерных, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования.
20.4.	Контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации.
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:
23.1.	Сухая и влажная уборка коридоров, лифтовых холлов и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов. Не указано количество лифтов, пандусов
23.2.	Влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек. - Не указано их количество
23.3.	Мытье окон. - Не указано их количество
23.4.	Очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, ячеистых покрытий, приямков, текстильных матов). - Не их указано количество
23.5.	Проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме. - Не указана площадь проведения работ
24	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: не указана его площадь
24.4.	Очистка придомовой территории от наледи и льда.
24.5.	Очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, и их промывка, уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома. - Не указано их количество

24.6.	Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд. - Не указано их количество
25	Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года:
25.5.	Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приемка. - Не указано их количество
27	Работы по обеспечению требований пожарной безопасности:
27.1.	Осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты. - Не указано их количество

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 (решениями № 16215 от 20.06.2018 года, № 2917 от 13.02.2019 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.

Приложенные документы:

- Заверенная копия Решения № 1 от 16.05.2019 года (один лист)
- Заверенная копия Приказа № от 25.06.2019 года (один лист)

Генеральный директор

ООО «Управляющая компания «Полярис»

