

5

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«Комфорт Плюс»

ИНН 7751033933, КПП 775101001, ОГРН 5167746475364
108814, г. Москва, поселение Сосенское, поселок Коммунарка, ул. Ал. Монаховой, д.23, помещение
11, тел./факс: (499) 670-94-00; (499)699-94-02

18.05.2019

Кому: Управление Федеральной
антимонопольной службы по г. Москве
Куда: 107078, г. Москва, Мясницкий проезд,
дом 4, стр. 1

Организатор торгов: Управа района Солнцево города Москвы
Место нахождения: г. Москва, ул. Богданова,
д. 50
Почтовый адрес: г. Москва, ул. Богданова, д.
50
Телефон / Факс: 8 (495) 435-22-20
E-mail: sln.common@zao.mos.ru
Контактное лицо: Варламов А.П.

Заявитель: ООО «Комфорт Плюс»
Место нахождения: 108814, г. Москва,
поселение Сосенское, поселок Коммунарка,
ул. Ал. Монаховой, д.23, помещение 11
Почтовый адрес: 108814, г. Москва, поселение
Сосенское, поселок Коммунарка, ул. Ал.
Монаховой, д.23, помещение 11
Телефон: + 7 (499) 670-94-00
Факс: +7 (499) 699-94-02
E-mail: oookomfortplus@yandex.ru
Контактное лицо: Шестаев Станислав

Московское УФАС
Рег. номер 26218/19
зарегистрирован 15.05.2019



Жалоба

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

Управой района Солнцево города Москвы (далее – **Организатора**) на официальном сайте www.torgi.gov.ru 20 декабря 2018 года было опубликовано извещение № 201218/4147457/01 (Лот №1) о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Москва, Боровское ш., дом 2, корпус 6, 7.

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

7

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:

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**.

В Актах вышеуказанного многоквартирного дома Организатором не указаны следующие данные:

- Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки): кв.м.
- Уборочная площадь общих коридоров: кв.м.
- Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы): 0.
- Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома: кв.м.

Вместе с тем, в перечне обязательных работ и услуг имеются отдельные виды работ и услуг, для корректного выполнения которых, требующие раскрытия вышеуказанных данных, а именно:

2	<u>Работы, выполняемые в зданиях с подвалами:</u>
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.

8	<u>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов.</u>
23	<u>Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме</u>
23.1	Сухая и влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров , галерей, лифтовых площадок и лифтовых холлов, и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов
25	<u>Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года:</u>
25.1.	Подметание и уборка придомовой территории.
25.2.	Очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов, и уборка контейнерных площадок, расположенных на территории общего имущества многоквартирного дома.
25.3.	Уборка и выкашивание газонов.
25.4.	Прочистка ливневой канализации.

Не полностью раскрыв в Актах информацию о составе общего имущества, а также площади земельного участка, Организатор исключил возможность заключения договора управления в соответствии с нормами жилищного законодательства, так как им не определен в конечном итоге 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.

2. В силу подпунктов 4 и 4.1. пункта 41 Правил, конкурсная документация, утверждаемая Организатором конкурса, включает в себя перечень обязательных и дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса.

Перечни обязательных и дополнительных работ и услуг, устанавливаемые 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 и дополнительных 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.).

Требования к объемам 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 составе Конкурсной документации Организатором размещены перечни обязательных работ и услуг отдельно по каждому из корпусов, подлежащих выполнению участником по результатам Конкурса.

В перечне **обязательных работ и услуг**, размещенном в рамках данного конкурса, объемы отдельных видов работ и услуг Организатором раскрыты не были, а именно:

8	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов - не указаны площадь / количество лестниц.
13	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме – не указано количество окон и дверей.
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 - не указано количество окон.
15	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирных домов – не указано количество таких систем.
15.3	Проверка утепления теплых чердаков, плотности закрытия входов на них – не указано количество входов на чердаки.
17	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек в многоквартирных домах – не указано количество индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек.
18	Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирных домах – не указано количество таких 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) – не указано их количество
18.3.	Контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.) – не указано их количество
18.4.	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
18.9.	Очистка и промывка водонапорных баков – не указано их количество
19	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирных домах – не указано количество таких систем.
20.2.	Проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения – не указано их количество
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, тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования – не указано их количество
20.4.	Контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации – не указано их количество
21	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме – не указано количество таких систем.
22	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов) в многоквартирном доме – не указано их количество.
23.1.	Сухая и влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лифтовых площадок и лифтовых холлов, и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов – не указано их количество / площадь.
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 указано их количество
25	<u>Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года:</u>
25.1.	Подметание и уборка придомовой территории – не указана площадь территории.
25.2.	Очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов, и уборка контейнерных площадок, расположенных на территории общего имущества многоквартирного дома – не указано количество урн, подъездов, контейнерных площадок.
25.3.	Уборка и выкашивание газонов – не указана площадь.
25.4.	Прочистка ливневой канализации – не указано количество.
25.5.	уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приямка – не указано количество.
27	Работы по обеспечению требований пожарной безопасности - 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

В перечне дополнительных работ и услуг, размещенном в рамках данного конкурса, объемы отдельных видов работ и услуг Организатором раскрыты не были, а именно:

1	уборка подвального помещения – не указана его площадь
4	Техническое обслуживание системы видеонаблюдения – не указано количество систем
5	Техническое обслуживание, прочистка и текущий ремонт внутрименовых сетей ХВС, ГВС, ЦО, водоотведения и ливневой канализации – не указано количество систем
7	Установка информационных стендов в холле 1 этажа – не указано их количество
10	Организация, обслуживание и текущий ремонт контейнерных площадок для сбора ТБО и КГМ – не указано их количество
11	Замена осветительных приборов на энергосберегающие в местах общего пользования – не указано их количество
12	Обслуживание и текущий ремонт слаботочных сетей системы блокировки дверей и доступа в многоквартирный дом (домофон) – не указано их количество
13	Обслуживание и текущий ремонт оборудования системы блокировки дверей и доступа в многоквартирный дом (домофон) – не указано их количество
15	Текущий ремонт напольного покрытия мест общего пользования (МОП) - не указана площадь работ
16	Ремонт и монтаж металлических элементов на кровле (ограждения, лестницы, перила и т.д.) - не указано их количество / метраж
18	Покрывтие напольной плитки в МОП (тамбуры и входные группы подъездов) антискользящими ковриками - не указано их количество / площадь работ
20	Монтаж и подключение к Единому центру хранения и обработки данных (ЕЦХД) системы видеонаблюдения в подъездах и лифтовых кабинах. - наружные камеры у входа в подъезд; - не указано их количество - камеры у пожарного выхода из подъезда; - не указано их количество - камеры в каждой лифтовой кабине - не указано их количество

2.1. В размещенном в составе Конкурсной документации перечне обязательных работ и услуг **периодичность** отдельных работ и услуг определена понятием «**ПО МЕРЕ НЕОБХОДИМОСТИ**», либо не определена вовсе.

Так, к примеру, вообще не определена периодичность работ, **выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек в многоквартирных домах.**

Периодичность – повторяемость какого-либо явления или действия через конкретно определенные промежутки времени (словарь Ефремовой Т.Ф.).

Таким образом «периодичность» подразумевает под собой конкретный срок (промежуток времени, либо конкретное количество раз выполнения указанного действия). Понятие же «**ПО МЕРЕ НЕОБХОДИМОСТИ**», либо отсутствие показателя **периодичности** не раскрывает, либо вообще не дает конкретного срока / количества раз выполнения указанных видов работ и услуг.

Исходя из установленной Организатором торгов периодичности выполнения отдельных видов работ и услуг в виде «**ПО МЕРЕ НЕОБХОДИМОСТИ**», либо ее

полного отсутствия, не представляется возможным установить конкретное количество раз оказания таких видов работ / услуг.

Считаем, что Организатором торгов были нарушены требования подпунктов 4 и 4.1. пункта 41 Правил.

3. 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 признаётся не заключённым 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

Приложения:

- Решение о назначении Генерального директора № 1 от 12.12.2016 г., 1 лист.
- Приказ о назначении Генерального директора № 1 от 21.12.2016 г., 1 лист.

Генеральный директор ООО «Комфорт Плюс»

Е.Н. Завьялов

