



ПИК-КОМФОРТ

ООО «ПИК-Комфорт»
Каширское шоссе, 3, корп. 2, стр. 12
Российская Федерация, 115230, Москва
Тел.: 8 800 505-89-89
Тел.: +7 495 505-89-89
E-mail: info@pik-comfort.ru
www.pik-comfort.ru

ОГРН 1027700082266
ИНН 7701208190 КПП 772901001

14 мая 2019 г. № ИЭК-008-0519-86

на № _____ от _____

Организатор торгов: Управа района Бескудниково города Москвы
Место нахождения: 127474, г. Москва,
Бескудниковский б-р, д. 16А
Почтовый адрес: 127474, г. Москва,
Бескудниковский б-р, д. 16А
Телефон: +7 (499) 481-26-68
Факс: +7 (499) 489-00-15
E-mail: volkovas@mos.ru
Контактное лицо: Волков Александр
Сергеевич

Заявитель: Общество с ограниченной ответственностью «ПИК-Комфорт»
Место нахождения: Российская Федерация,
115230, г. Москва, Каширское ш., д. 3, к. 2,
стр. 12
Почтовый адрес: Российская Федерация,
115230, Москва Каширское ш., д. 3, к. 2, стр. 12
Телефон / Факс: 8 (495) 505-89-89 / 8 (495) 505-
89-89
E-mail: dell76@inbox.ru
Контактное лицо: Прозоров Дмитрий Робер-
тович
Тел. рабочий: 8 (495) 505-89-89 (доб. 7909)
Тел. мобильный: 8 (968) 709-54-84

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

Московское УФАС
Рег. номер 26221/19
зарегистрирован 15.05.2019



1

Управой района Бескудниково города Москвы (далее – **Организатор**) на официальном сайте www.torgi.gov.ru 15 апреля 2019 года было опубликовано извещение № 150419/2628247/01 (Лот №1) о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Москва, Дмитровское шоссе, дом 70.

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:

- Уборочная площадь общих коридоров: кв.м.

- Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома: кв.м.

Однако, в перечне обязательных работ имеются работы, требующие раскрытия вышеуказанных данных, а именно:

23.1	Сухая и влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров , галерей, лифтовых площадок и лифтовых холлов и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов
------	--

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.

Правовая позиция заявителя подтверждается практикой УФАС по г. Москве по делу № 1-00-39/77-19 от 15.01.2019 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 составе Конкурсной документации Организатором торгов размещены перечни работ и услуг, подлежащих выполнению по результатам Конкурса.

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, 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 их количество.
14	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания мусоропроводов многоквартирных домов - не указано их количество.

14.3.	Чистка, промывка и дезинфекция загрузочных клапанов стволов мусоропроводов, мусоросборной камеры и ее оборудования - не указано их количество.
15	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирных домов – не указано количество таких систем.
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
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, прямков, текстильных матов) – не указано их количество
24.6.	Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд – не указано их количество /площадь.
25.5.	Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и прямка – не указано их количество.
27.1.	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

Считаем, что Организатором торгов нарушены требования подпункт 4 пункта 41 Правил.

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

3. В силу подпункта 16 пункта 41 Правил, Конкурсная документация должна включать в себя проект Договора управления МКД, составленным в соответствие 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 **статьей 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 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 дать ответ на запрос о разъяснениях конкурсной документации и привести Конкурсную документацию в соответствие действующему законодательству.
4. Выдать организатору торгов соответствующее предписание.

Приложение (прилагаемые документы):

1. Заверенная Копия Решения № 1 единственного участника Общества с ограниченной ответственностью «ПИК-Комфорт», заверенная копия – 1 (один) лист;
2. Заверенная Копия Протокола № 8 Внеочередного общего собрания участников Общества с ограниченной ответственностью «Маяк», заверенная копия - 4 (четыре) листа;
3. Заверенная Копия Приказа от 26 декабря 2016 года, заверенная копия - 1 (один) лист;
4. Заверенная Копия Приказа от 16 января 2017 года, заверенная копия – 1 (один)

лист;

5. Оригинал Доверенности № 159 от 04 марта 2019 года – 1 (Один) лист.

Консультант ООО «ПИК-Комфорт» по Доверенности № 159 от 04 марта 2019 года



Д.Р. Прозоров