

Управление Федеральной антимонопольной
службы по Московской области

123423, г. Москва, Карамышевская наб., д. 44

Тел.: 8(499)755-23-23 доб.050-233

Факс: 8(499)755-23-23 доб.050-892

E-mail: to50@fas.gov.ru

Московское областное УФАС
Рег. номер 30143/20
зарегистрирован 27.07.2021.



Организатор конкурса:

Администрация Одинцовского городского округа
Московской области

143009, Московская область, Одинцовский район,
город Одинцово, улица Маршала Жукова, д. 28

Адрес электронной почты:

E-mail: ugkh2007@yandex.ru

s_gladkih@odin.ru

Номер телефона: + 7 495 593-00-64

Номер факса: + 7 495 593-00-64

Заявитель: Председатель совета
многоквартирного дома [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

E-mail: [REDACTED]

Тел.: [REDACTED]

Факс: [REDACTED]

**Жалоба в порядке, определенном ст. 18.1. Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О
защите конкуренции" на действия (бездействие) Администрации Одинцовского
городского округа Московской области**

Администрацией Одинцовского городского округа Московской области (далее –
Организатор конкурса) на официальном сайте torgi.gov.ru (далее – Официальный сайт)
размещена информация о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации
для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу (извещение
190620/0924025/01):

- Лот № 1: Московская область, Одинцовский район, рп. Новоивановское, ул.
Агрохимиков, д. 19.

Заявитель считает, что Организатором конкурса нарушены Правила проведения
открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным
домом утвержденные Постановлением Правительства Российской Федерации от 06 февраля
2006г. № 75 (далее – Правила), а также нормы Жилищного кодекса Российской Федерации
(далее – ЖК РФ), а именно:

1. Подпунктом «а» пункта 40 Правил на организатора открытого конкурса
возложена обязанность не позднее чем за 25 дней до даты начала процедуры вскрытия

конвертов с заявками на участие в конкурс уведомить о дате проведения конкурса всех собственников помещений в многоквартирном доме путем размещения сообщения в местах, удобных для ознакомления собственниками помещений в многоквартирном доме, - на досках объявлений, размещенных во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, а также путем размещения сообщения о проведении конкурса на официальном сайте, однако указанное сообщение организатором конкурса размещено не было.

2. В соответствии с подпунктом 1 пункта 41 Правил конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, включает в себя, в том числе акт по форме согласно Приложению № 1.

В приложении № 1 к Правилам (акт о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса) установлено, что акт должен включать в себя, количество и площадь нежилых помещений, а также иную площадь или площадь, входящую в состав общего имущества многоквартирного дома.

В пункте 15 Раздела I «Общие сведения о многоквартирном доме» Акта о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса утвержденного Главой Одинцовского городского округа Московской области, количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества указано значение - 0, тогда как согласно Выпискам из Единого государственного реестра недвижимости, об объекте недвижимости полученным из ФГИС ЕГРН ранее жилые помещения № 2, № 227, № 228 переведены в нежилые помещения.

- Помещение № 2 кадастровый номер 50:20:0020101:817, площадь помещения: 108 кв.м., выписка из ЕГРН от 09.09.2019 № 99/2019/282696672;

- Помещение № 227 кадастровый номер 50:20:0020101:1175, площадь помещения: 70,9 кв.м., выписка из ЕГРН от 09.09.2019 № 99/2019/282695189;

- Помещение № 228 кадастровый номер 50:20:0020101:1176, площадь помещения: 73,4 кв.м., выписка из ЕГРН от 09.09.2019 № 99/2019/282695166.

Таким образом, в пункте 15 Акта о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса утвержденного Главой Одинцовского городского округа Московской области, количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества должно быть указано значение - 3.

Соответственно и в подпункте «в» пункта 19 Раздела I «Общие сведения о многоквартирном доме» Акта о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса утвержденного Главой Одинцовского городского округа Московской области, площадь нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме), вместо значения - 0 кв.м., должно быть указано значение - 252,3 кв.м.

В соответствии с пунктом 4 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность утвержденных постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 N 491, в случае расхождения (противоречия) сведений о составе общего имущества, содержащихся в Реестре, документации государственного технического учета, бухгалтерского учета управляющих или иных организаций, технической документации на многоквартирный дом, приоритет имеют сведения, содержащиеся в Реестре.

2.1. В пунктах 23, 24 Раздела I «Общие сведения о многоквартирном доме» Акта о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса утвержденного Главой Одинцовского городского округа Московской области по данным организатора конкурса площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома и кадастровый номер земельного участка - отсутствует.

Тогда как согласно информации опубликованной в открытом доступе в сети Интернет на официальном сайте roscadastr.com и кадастровой выписки от 07.11.2016 г. Федерального государственного бюджетного учреждения филиала ФГБУ ГФК Росреестра, многоквартирный дом, расположенный по адресу: Московская область, Одинцовский район, рп. Новоивановское, ул. Агрохимиков, д. 19, расположен на земельном участке с кадастровым номером 50:20:0020109:142, с уточненной площадью - 4 000 кв. м.

2.2. В пункте 9 Раздела II «Техническое состояние многоквартирного дома, включая пристройки» механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование сведения о мусоропроводе, техническое состояние которого указано как – Исправное, тогда как с момента ввода в эксплуатацию многоквартирного дома, расположенного по адресу: Московская область, Одинцовский район, рп. Новоивановское, ул. Агрохимиков, д. 19, мусоропровод не эксплуатировался, загрузочные клапана и ковши мусоропровода на всех этажах во всех подъездах находиться в заваренном состоянии.

Также, согласно решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, оформленного протоколом № 3 от 03.09.2011г. собственниками принято единогласное решение не вводить мусоропровод в эксплуатацию. По настоящее время мусоропровод не использовался, локи мусоропровода заварены на всех этажах. Что подтверждают фотографии и акты осмотра мест общего пользования.

Пунктом 13 Перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса - Московская область, Одинцовский район, рп. Новоивановское, ул. Агрохимиков, д. 19 утверждённого Главой Одинцовского городского округа Московской области, определены: наименование работ и услуг; периодичность выполнения работ и оказания услуг; годовая плата (рублей); стоимость на 1 кв. метр общей площади (рублей в месяц), так в перечень работ и услуг, включены работы и стоимость работ, которые фактически не требуются.

Так из перечня работ и услуг подлежат исключению подпункты:

№ п/п	Наименование работ и услуг	Периодичность выполнения работ и оказания услуг	Годовая плата (рублей)	Стоимость на 1 кв. метр общей площади (рублей в месяц)
13.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания мусоропроводов многоквартирных домов:			
13.1	Проверка технического состояния и работоспособности элементов мусоропровода. Объем работ/услуг*: 1 работа/услуга, выполняемая 2 раз в месяц (3 мусоропроводов) Длина ствола 193,2 м. Количество загрузочных устройств – 69 шт.	2 раза в месяц	149 922,00	0,50
13.2	При выявлении засоров - незамедлительное их устранение. Объем работ/услуг*: 1 работа/услуга, выполняемая 1 раз (при выявлении повреждений и нарушений, 3 мусоропроводов) Длина ствола 193,2 м. Количество загрузочных устройств – 69 шт	При выявлении повреждений и нарушений - выполнение в течение 1 суток	245 872,08	0,82
13.3	Чистка, промывка и дезинфекция загрузочных клапанов стволов мусоропроводов, мусоросборной камеры и ее оборудования. Объем работ/услуг*: 1 работа/услуга, выполняемая 1 раз в квартал, 3	1 раз в квартал	215 887,68	0,72

	мусоропровода Длина ствола 193,2 м. Количество загрузочных устройств – 69 шт			
13.4	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. Объем работ/услуг*: 1 работа/услуга, выполняемая 1 раз в день (при выявлении повреждений и нарушений, 3 мусоропроводах) Длина ствола 193,2 м. Количество загрузочных устройств – 69 шт	При выявлении повреждений и нарушений - выполнение в течение 1 суток	143 925,12	0,48
		ИТОГО	755 606,88	2,52

Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса - Московская область, Одинцовский район, рп. Новоивановское, ул. Агрохимиков, д. 19 утвержденного Главой Одинцовского городского округа Московской области не содержит работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек в многоквартирных домах: 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 (пункт 17 Минимального перечня услуг и работ утвержденного постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 N 290), тогда как, указанный многоквартирный дом согласно технической документации оборудован Индивидуальным тепловым пунктом.

В перечне работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, расположенному по адресу: Московская область, Одинцовский район, рп. Новоивановское, ул. Агрохимиков, д.19, являющегося объектом конкурса, указана уборочная площадь - 7837,1 кв. м., но в «Техническом паспорте здания» по данному дому «площадь общих коридоров, мест общего пользования и лест. клеток» составляет 4961,6 кв.м. Завышение уборочной площади в конкурсной документации вразрез действующему законодательству увеличивает годовую плату по статье «Содержание и ремонт жилья» в пропорции, равной увеличению площади.

По мнению заявителя, организатор открытого конкурса перед подготовкой конкурсной документации и объявлением открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: Московская область, Одинцовский район, рп. Новоивановское, ул. Агрохимиков, д. 19 не производил осмотр многоквартирного дома, поэтому не располагал всей необходимой информацией о характеристиках данного дома.

Вышеперечисленные неточности в утвержденной организатором конкурса конкурсной документации нарушают требований подпункту 1 пункта 41 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для

управления многоквартирным домом (утвержденных постановлением Правительства РФ от 6 февраля 2006 г. №75).

Требования к перечню обязательных работ и услуг установлены Правилами, которые, в том числе пункт 41 Правил, приложение N 2 Правил, не предполагают определение организатором торгов в конкурсной документации общей стоимости всех видов обязательных работ и услуг, связи с чем установление в Конкурсной документации общей стоимости обязательных работ и услуг не соответствует подпункту 4 пункта 41 Правил.

3. В соответствии с подпунктом 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.

Согласно части 2 статьи 162 ЖК РФ по договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме, органов управления товарищества собственников жилья, органов управления жилищного кооператива или органов управления иного специализированного потребительского кооператива, лица, указанного в пункте 6 части 2 статьи 153 ЖК РФ, либо в случае, предусмотренном частью 14 статьи 161 ЖК РФ, застройщика) в течение согласованного срока за плату обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

Частью 2.3. статьи 161 ЖК РФ установлено, что при управлении многоквартирным домом управляющей организацией она несет ответственность перед собственниками помещений в многоквартирном доме за оказание всех услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в данном доме и качество которых должно соответствовать требованиям технических регламентов и установленных Правительством Российской Федерации правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, за предоставление коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома, качество которых должно соответствовать требованиям установленных Правительством Российской Федерации правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах.

Согласно части 3 статьи 162 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 работ и (или) услуг по управлению многоквартирным домом, 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.

Часть 2 Конкурсной документации содержит, документ с наименованием "договор управления многоквартирным домом", в котором отсутствуют сведения о многоквартирном доме, в отношении которого заключается такой договор (далее - "проект договора").

Договор управления многоквартирным домом подлежит заключению на условиях, определяемых конкурсной документацией и по результатам проведения конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом.

Предусмотренные Правилами условия проведения конкурса являются обязательными, соответственно, существенными условиями заключаемого по результатам торгов договора управления многоквартирным домом, следовательно, указанные условия подлежат указанию в Проекте договора.

Размещенная в информационно-телекоммуникационной сети Интернет на официальном сайте торгов www.torgi.gov.ru "проект договора" содержит указание о перечне приложений к договору управления многоквартирным домом в количестве 6 приложений (пункт 10):

1. Состав общего имущества дома на ___ л.;
2. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме на ___ л.
3. Перечень коммунальных услуг на ___ л.
4. Схема разграничения ответственности Управляющей орг-ции и Собственника на ___ л.
5. Порядок изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность на ___ л.

Указанные приложения N 1, N 2 к "проекту договора" Конкурсная документация не заполнены; перечень работ и услуг, предусмотренный приложением N 2, не соответствует перечню работ и услуг, предусмотренных условиями Конкурса, приложение N 6 отсутствует.

Установленные Правилами требования к условиям проведения конкурса являются обязательными, соответственно, являются существенными условиями и подлежат включению в проект договора управления многоквартирным домом.

На основании вышеизложенного и руководствуясь ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» прошу:

1. Рассмотреть настоящую жалобу в соответствии с действующим законодательством.
2. Признать жалобу обоснованной.
3. Отменить результаты конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу (извещение 190620/0924025/01):
- Лот № 1: Московская область, Одинцовский район, рп. Новоивановское, ул. Агрохимиков, д. 19.
4. Выдать Организатору конкурса соответствующее предписание.

Приложение:

1. Копия Протокола №1/АГРО-19/2019 от 30.11.2019г. на бл.;
2. Копия Протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме от 03.11.2011г. № 3 на 1 л.;
3. Копии выписок на нежилые помещения на бл.;
4. Копия Акта №01/04-2019 от 02.04.2019г на 1 л.;
5. Копия Акта №002-2020 от 15.04.2020г. на 1 л.;
6. Копия кадастрового плана участка на 2 л.;
7. Копии скриншота с roscadastr.com на 3 л.;
8. Копия Выписки из ЕГРН правах о собственности по кв.293 Говоровой О.Н. на 1 л.;
9. Фотоматериалы на 3 л.

Председатель совета

многоквартирного дома