



# Акционерное общество «Лидер»

Адрес: 153000, г. Иваново, ул. Красной Армии, д. 1, пом. 10  
ИНН 3702644996, КПП 370201001 ОГРН 1113702010201

«19» июля 2018 года

Исх. № 331/07/18

*Согласовано от  
Мне рассматривается  
в учеб. порядке.  
19.07.18*

Кому: Управление Федеральной антимонопольной  
службы по Ивановской области  
Куда: 153000 г. Иваново, ул. Жарова, 10  
Телефон: 8 (4932) 32-85-73  
Факс: 8(4932) 32-63-60  
E-mail: [to37@fas.gov.ru](mailto:to37@fas.gov.ru)

**Организатор торгов:**  
**Управление жилищно-коммунального хозяйства  
Администрации города Иванова**  
Адрес местоположения: 153000, г. Иваново, площадь Революции, д. 6.  
Почтовый адрес: 153000, г. Иваново, площадь Революции, д. 6  
Телефон: 8 (4932) 59-46-18,  
Факс: 8 (4932) 59-46-12.  
E-mail: [ugkh@ivgoradm.ru](mailto:ugkh@ivgoradm.ru)  
Контактное лицо: Малышев Юрий Павлович

**Заявитель:**  
**Акционерное общество «Лидер»**  
Адрес местоположения: 153000, Ивановская область,  
г. Иваново, ул. Красной Армии, дом 1, пом. 10  
Почтовый адрес: 153000, Ивановская область,  
г. Иваново, ул. Красной Армии, дом 1, пом. 10  
Телефон: 8 (968) 709-54-84  
E-mail: [dell76@inbox.ru](mailto:dell76@inbox.ru)  
Контактное лицо: Прозоров Дмитрий Робертович

## ЖАЛОБА на действия Управления жилищно-коммунального хозяйства Администрации города Иванова при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации

02 июля 2018 года Управление жилищно-коммунального хозяйства Администрации города Иванова (далее – Организатор конкурса) на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о размещении заказов ([www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru)) было опубликовано извещение № 020718/3857761/01 (Лот №№ 1-279) о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными по адресам:

*с заявкой  
решения  
составлен  
до 07.18  
сгг дуо*

Ивановское управление  
ФАС России  
Вх. № *446* от *19.07.18* г.

*1528*

~~Ивановское управление  
ФАС России  
Вх. № *446* от *19.07.18* г.~~

ул. Смирнова, 10А, пер. 2 Рабфаковский,5, ул. 5 Первомайская,24, ул. 5 Первомайская,18/1, пер. 1 Линейный, 12, ул. Станко,23, ул. Лебедева-Кумача,15, ул. Ясной Поляны, 16/14, ул. Ясной Поляны, 15/12, ул. Ясной Поляны, 14, ул. Ясной Поляны, 13, ул. Ясной Поляны, 12, ул. Ясной Поляны, 10, ул. Ясной Поляны, 8/13, ул. Ясной Поляны, 4, ул. Ясной Поляны, 2/101, ул. Ясной Поляны, 1/99, пер. Ярмарочный,9, пер. Ярмарочный, 8, пер. Ярмарочный, 7, пер. Ярмарочный, 1/7, ул. Ярмарочная,8/9, ул. Ярмарочная, 2, ул. Ярмарочная, 1, ул. Яблочная,13, ул. Шевченко, 12, ул. Шевченко, 11/ ул. Шевченко, 10, ул. Шевченко, 9, ул. Шевченко,7, ул. Шевченко,6, ул. Шевченко,5, ул. Шевченко, 3, ул. Шевченко,1, пр. Шахтинский,98, пр. Шахтинский, 88, пр. Шахтинский, 86, пр. Фабричный,3, пер. Торфяной,61, ул. Ткачей,18, ул. Ткачей, 17/16, ул. Ткачей,15, ул. Ткачей, 14/17, ул. Ткачей,13, ул. Ткачей,11, ул. Ткачей, 9, ул. Ткачей, 3, Текстильный разъезд, 5, ул. Театральная,15, ул. Суздальская,18, ул. Суздальская, 16, ул. Суздальская,15, ул. Суздальская, 14, ул. Суздальская,12, ул. Суздальская,11, ул. Суздальская,10 ул. Суздальская,4, ул. Суздальская,1А, пер. Строительный, 16/4, пер. Строительный, 11/7, пер. Строительный, 9/2, ул. Строительная, 14, ул. Строительная, 13/21, ул. Строительная,8, ул. Строительная, 1/6, ул. Степанова,24, ул. Степанова, 10, ул. Степанова,1/2, ул. Станко, 21/9, ул. Станко, 19/10, ул. Станко, 10, пер. Союзный, 10, пер. Союзный, 8, ул. Союзная,9/2, ул. Союзная,7А, ул. Союзная,7/6, ул. Союзная,5/7, Совхоз ОРС, 11, Совхоз ОРС, 10, Совхоз ОРС, 5 Совхоз ОРС, 4, Совхоз ОРС, 3, ул. Смирнова, 22/2, ул. Смирнова, 10Б, ул. Серафимовича,4, ул. Серафимовича, 2/39, ул. Сахарова,58, ул. Сахарова,9, ул. Репина,12, ул. Репина, 10, ул. Репина,8 ул. Рабфаковская,44/2, ул. Рабфаковская,28, ул. Рабфаковская, 26/1, ул. Рабфаковская,25, ул. Рабфаковская, 24/2, ул. Рабфаковская, 23, ул. Рабфаковская,22, ул. Рабфаковская,20, ул. Рабфаковская,18/1, ул. Рабфаковская, 8 корп.6, ул. Рабфаковская, 8 корпус 5, ул. Рабфаковская, 8, корпус 4, ул. Рабфаковская, 8 корпус 3, ул. Рабфаковская, 2/1, ул. Пророкова,5, ул. Поэта Майорова, 49, ул. Поэта Лебедева,34, ул. Почтовая, 87/38, ул. Почтовая, 83, ул. Почтовая, 81/31 ул. Поселковая, 119, ул. Поселковая, 117, ул. Поселковая, 115, ул. Поселковая, 113, ул. Поселковая,14, ул. Поселковая,2, ул. Парижской Коммуны, 143Б, ул. Парижской Коммуны, 143А, ул. Парижской Коммуны, 96А, ул. Парижской Коммуны, 80, ул. Парижской Коммуны, 78 ул. Парижской Коммуны, 76, ул. Палехская,11, ул. Павленко, 18, ул. Павленко, 12, ул. Нарвская,2А, ул. Нарвская,1, ул. Московская, 45/1, ул. Московская, 40/1, ул. Московская, 38А, ул. Московская, 38/2, ул. Московская, 32, ул. Московская, 31, ул. Московская, 30А, ул. Московская, 30, ул. Менделеева, 20/12, ул. Менделеева, 15/11, ул. Менделеева, 11/1, ул. Менделеева, 10/4, ул. Менделеева, 2/2, ул. Лебедева-Кумача, 3, ул. Лебедева-Кумача,4, ул. Лебедева-Кумача, 13, пер. 3 Линейный, 47, ул. 3 Балинская, 12, ул. Лебедева-Кумача, 23 ул. 5 Первомайская,19, ул. Герцена, 29, ул. Балинская Дальняя, 76, ул. Гаражная,11, ул. Варенцовой, 19/2, пер. Амбулаторный, 4, ул. Зверева,9, ул. Летчика Захарова, 25, ул. Красной Армии, 20А, ул. 23 Линия, 7А, ул. 2 Энергетическая,15, ул. 2 Энергетическая,15А, ул. 2 Энергетическая, 32, ул. 4 Курьяновская,10, ул. 5 Первомайская,22, ул. Б. Хмельницкого,48, ул. 20 Линия, 5, ул. 20 Линия, 3, пер. 4 Летный, 4, ул. 4 Первомайская,23, ул. 4 Первомайская,25, ул. 4 Первомайская,19/3, ул. 4 Первомайская,1, ул. 4 Первомайская,27/4, ул. 5 Первомайская,26/2, ул. Гаражная,4, ул. Гаражная, 7/4, ул. Гаражная, 9/3, ул. Гаражная,3, ул. Гаражная, 2/5, ул. Гаражная,1/3, ул. Володиной, 6, тупик Дальний, 6, ул. Красных Зорь, 22/30, ул. Красных Зорь, 24/15, ул. Красных Зорь, 5/7, пер. Коммунистический, 3, ул. Маяковского, 15, ул. Ленинградская,17, ул. Ленинградская,8, ул. 3 Энергетическая,2, ул. Герцена,26, ул. 3 Энергетическая,6, ул. 3 Энергетическая,4, ул. 20 Линия,7, ул. Красных Зорь, 37, ул. Большая Воробьевская,75, ул. Дальняя Балинская,61, ул. Кузнецова,35, ул. 3 Межевая, 37, ул. Лебедева-Кумача, 19, ул. Льва Толстого,3, ул. Максима Горького,7, ул. Маяковского,3, ул. Кузнецова, 107/2,ул. Кузнецова,122, ул. Кузнецова, 140, ул. Жарова,78, ул. Дальняя Балинская,59, ул. Дальняя Балинская, 60, ул.

Дальняя Балинская, 62, ул. Дальняя Балинская, 77, ул. Дальняя Балинская, 78, ул. Дальняя Балинская, 79, ул. Дальняя Балинская, 81, ул. Дальняя Балинская, 80, ул. Большая Воробьевская, 79/27, ул. Велижская, 77, ул. Владимирская, 5, ул. 4 Первомайская, 50, ул. 4 Первомайская, 10/4, ул. 4 Первомайская, 6, ул. 4 Курьяновская, 25, ул. 4 Курьяновская, 23, ул. 4 Курьяновская, 21, ул. 4 Курьяновская, 19, ул. 4 Курьяновская, 17, ул. 4 Курьяновская, 15, ул. 4 Курьяновская, 12, ул. 4 Курьяновская, 9, ул. 4 Курьяновская, 7, ул. 4 Курьяновская, 5, ул. 4 Курьяновская, 4, ул. 4 Курьяновская, 3, ул. 3 Первомайская, 19/10, ул. 2 Энергетическая, 30, ул. 2 Каменная, 8, ул. 1 Талицкая, 1, ул. 1 Талицкая, 3, ул. 1 Ростовская, 11, ул. 1 Первомайская, 34, ул. 1 Высоковольтная, 6, пер. 1 Курьяновский, 8, пер. 1 Курьяновский, 11, ул. 1 Курьяновская, 1, пер. 1 Линейный, 5, пер. 1 Линейный, 2, ул. 1 Мебельщиков, 1, ул. 1 Мебельщиков, 3, ул. 1 Мебельщиков, 8, ул. 1 Мебельщиков, 10, ул. 1 Мебельщиков, 12А, ул. 1 Мебельщиков, 14, ул. 1 Невская, 12, ул. 1 Первомайская, 22, ул. 1 Первомайская, 36/28, ул. 2 Межевая, 2, ул. 2 Талицкая, 6, ул. 2 Талицкая, 4, пер. 2 Курьяновский, 10А, ул. 2 Межевая, 30/42, ул. Рабфаковская, 8, к. 7, ул. Рабфаковская, 8, к. 8, ул. Станко, 5, ул. Станко, 15, ул. Суздальская, 2, ул. Смирнова, 16, ул. Московская, 32Б, ул. Московская, 32А, ул. Московская, 26, ул. Смирнова, 12 ул. Менделеева, 16, ул. Герцена, 21, ул. Герцена, 19, пер. Педагогический, 2/13, ул. Шуйская, 9, ул. Новосибирская, 67, Текстильный разъезд, 3, ул. Московская, 16, ул. Танкиста Белороссова, 32, ул. Палехская, 3, ул. 2 Фабричная, 11.

Порядок проведения конкурсов определен Постановлением Правительства РФ от 6 февраля 2006 г. N 75 "О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом" (Далее - Правила).

#### **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).

1. Согласно п. 52. Правил, для участия в конкурсе заинтересованное лицо подает заявку на участие в конкурсе по форме, предусмотренной приложением N 4 к настоящим Правилам. Срок подачи заявок должен составлять не менее 25 дней. Прием заявок на участие в конкурсе прекращается непосредственно перед началом процедуры вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе.

Согласно п. 53. Правил, Заявка на участие в конкурсе включает в себя:

1) сведения и документы о претенденте:

наименование, организационно-правовую форму, место нахождения, почтовый адрес - для юридического лица;

фамилию, имя, отчество, данные документа, удостоверяющего личность, место жительства - для индивидуального предпринимателя;

номер телефона;

выписку из Единого государственного реестра юридических лиц - для юридического лица;

выписку из Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей - для индивидуального предпринимателя;

документ, подтверждающий полномочия лица на осуществление действий от имени юридического лица или индивидуального предпринимателя, подавшего заявку на участие в конкурсе;

реквизиты банковского счета для возврата средств, внесенных в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе;

2) документы, подтверждающие соответствие претендента установленным требованиям для участия в конкурсе, или заверенные в установленном порядке копии таких документов: документы, подтверждающие внесение средств в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе;

копию документов, подтверждающих соответствие претендента требованию, установленному п.п. 1 п. 15 настоящих Правил, если федеральными законами установлены требования к лицам, осуществляющим выполнение работ, оказание услуг, предусмотренных договором управления многоквартирным домом;

копии утвержденного бухгалтерского баланса за последний отчетный период;

3) реквизиты банковского счета для внесения собственниками помещений в многоквартирном доме, лицами, принявшими помещения, и нанимателями жилых помещений в многоквартирном доме, лицами, принявшими помещения, и нанимателями жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда платы за содержание и ремонт жилого помещения и платы за коммунальные услуги.

Согласно п. 54, Правил, требовать от претендента представления документов, не предусмотренных п. 53 настоящих Правил, не допускается.

Согласно п.п. 11.1.1. Документами, подтверждающими полномочия руководителя юридического лица, являются:

а) полученная не ранее чем за 30 дней до дня размещения извещения о проведении конкурса выписка из единого государственного реестра юридических лиц или нотариально заверенная копия такой выписки, полученная в отношении претендента;

Следует отметить, что п. 53 Правил не содержит требований предоставления в составе заявки претендента: полученной не ранее чем за 30 дней до дня размещения извещения о проведении конкурса выписки из единого государственного реестра юридических лиц или нотариально заверенная копия такой выписки, полученная в отношении претендента. Считаю, что организатором торгов нарушены требования п.53 и п. 54 Правил, потребовав от претендента предоставления в составе заявки документов, не предусмотренных п. 53 Правил.

**2. Порядок проведения процедуры открытого конкурса определён Главой 8 Правил «Порядок проведения конкурса».**

Согласно п. 74, В конкурсе могут участвовать только лица, признанные участниками конкурса в соответствии с протоколом рассмотрения заявок на участие в конкурсе. Организатор конкурса обязан обеспечить участникам конкурса возможность принять участие в конкурсе непосредственно или через представителей. Организатор конкурса обязан осуществлять аудиозапись конкурса. Любое лицо, присутствующее при проведении конкурса, вправе осуществлять аудио- и видеозапись конкурса.

Согласно п. 75, Конкурс начинается с объявления конкурсной комиссией наименования участника конкурса, заявка на участие в конкурсе которого поступила к организатору конкурса первой, и размера платы за содержание и ремонт жилого помещения.

Согласно п. 76, Участники конкурса представляют предложения по общей стоимости дополнительных работ и услуг (при объединении в один лот нескольких объектов конкурса предлагается суммированная стоимость по всем объектам конкурса, входящим в лот) в соответствии со стоимостью работ и услуг, указанной в конкурсной документации, предусмотренной п.п. 4(1) п. 41 настоящих Правил.

В случае если после троекратного объявления последнего предложения о наибольшей стоимости указанных дополнительных работ и услуг ни один из участников конкурса не предложил большей стоимости, конкурсная комиссия объявляет наименование участника конкурса, который сделал предложение по наибольшей стоимости дополнительных работ и услуг.

Согласно п. 77 Правил, участник конкурса называет перечень дополнительных работ и услуг (при объединении в один лот нескольких объектов конкурса - отдельно для каждого объекта конкурса, входящего в лот), общая стоимость которых должна соответствовать

представленному им предложению по стоимости дополнительных работ и услуг. При объединении в один лот нескольких объектов конкурса разница между стоимостью дополнительных работ и услуг в отношении каждого объекта конкурса, входящего в лот, не должна превышать 20 процентов.

Согласно п. 78, В случае если общая стоимость определенных участником конкурса дополнительных работ и услуг (при объединении в один лот нескольких объектов конкурса - суммированная стоимость по всем объектам конкурса, входящим в лот) превышает стоимость дополнительных работ и услуг, предлагаемую иными участниками конкурса, такой участник конкурса признается победителем конкурса.

Согласно п. 80, Участник конкурса принимает обязательства выполнять обязательные и предложенные им дополнительные работы, и услуги за плату за содержание и ремонт жилого помещения, размер которой указан в извещении о проведении конкурса и в конкурсной документации, предоставлять коммунальные услуги, а также исполнять иные обязательства, указанные в проекте договора управления многоквартирным домом.

Согласно п. 81, В случае если после трехкратного объявления в соответствии с пунктом 75 настоящих Правил размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и наименования участника конкурса (для юридического лица), фамилии, имени, отчества (для индивидуального предпринимателя) ни один из участников конкурса не представил предложения по стоимости дополнительных работ и услуг, такой участник конкурса признается победителем конкурса.

Согласно п. 82, Конкурсная комиссия ведет протокол конкурса по форме согласно приложению N 8, который подписывается в день проведения конкурса. Указанный протокол составляется в 3 экземплярах, один экземпляр остается у организатора конкурса.

Согласно п. 83, Организатор конкурса в течение 3 рабочих дней с даты утверждения протокола конкурса передает победителю конкурса один экземпляр протокола и проект договора управления многоквартирным домом.

При этом, стоимость каждой работы и услуги, входящей в перечни обязательных и дополнительных работ и услуг, определенных по результатам конкурса и подлежащих указанию в договорах управления многоквартирным домом, подлежит пересчету исходя из того, что общая стоимость определенных по результатам конкурса обязательных и дополнительных работ и услуг должна быть равна плате за содержание и ремонт жилого помещения, размер которой указан в извещении о проведении конкурса и в конкурсной документации.

Согласно п. 84, Текст протокола конкурса размещается на официальном сайте организатором конкурса или по его поручению специализированной организацией в течение 1 рабочего дня с даты его утверждения.

Согласно п. 85, Организатор конкурса обязан возвратить в течение 5 рабочих дней с даты утверждения протокола конкурса средства, внесенные в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе, участникам конкурса, которые не стали победителями конкурса, за исключением участника конкурса, сделавшего предпоследнее предложение по наибольшей стоимости дополнительных работ и услуг, которому средства возвращаются в порядке, предусмотренном пунктом 95 настоящих Правил.

Согласно п. 86, Участник конкурса после размещения на официальном сайте протокола конкурса вправе направить организатору конкурса в письменной форме запрос о разъяснении результатов конкурса. Организатор конкурса в течение 2 рабочих дней с даты поступления запроса обязан представить такому участнику конкурса соответствующие разъяснения в письменной форме.

Согласно п. 87, Участник конкурса вправе обжаловать результаты конкурса в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

Согласно п. 88, Протоколы, составленные в ходе проведения конкурса, заявки на участие в конкурсе, конкурсная документация, изменения, внесенные в конкурсную документацию, и разъяснения конкурсной документации, а также аудиозаписи процедуры вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе и проведения конкурса хранятся организатором конкурса в течение 3 лет.

Согласно п. 89, Организатор конкурса в течение 10 рабочих дней с даты утверждения протокола конкурса уведомляет всех собственников помещений в многоквартирном доме и лиц, принявших помещения, о результатах открытого конкурса и об условиях договора управления этим домом путем размещения проекта договора в порядке, предусмотренном пунктом 40 настоящих Правил.

В п. 17.2.4 Конкурсной документации, Организатор конкурса установил в частности следующий порядок проведения открытого конкурса: *«В случае если несколько участников конкурса сделали одинаковое предложение по общей стоимости дополнительных работ и услуг (при объединении в один лот нескольких объектов конкурса предлагается суммированная стоимость по всем объектам конкурса, входящим в лот) в соответствии со стоимостью работ и услуг, указанной в конкурсной документации, победителем конкурса признается участник конкурса сделавший ранее других максимально возможное предложение по стоимости дополнительных работ и услуг в соответствии с конкурсной документацией. При этом, если участником будут вноситься изменения в заявку, то датой подачи заявки будет считаться дата подачи изменений в данную заявку.»*

Считаем, что, установив подобный порядок проведения открытого конкурса, Организатор исказил природу проведения, открытого конкурса, основанную на наличии в процессе его проведения конкурентной борьбе и, тем самым, исключил возможность подачи конкурентных ценовых предложений всеми участниками конкурса кроме того, кто первым сделал предложение по стоимости дополнительных работ и услуг, максимально приближенную к той, что указана в конкурсной документации.

Согласно п. 57. Правил, Претендент вправе изменить или отозвать заявку на участие в конкурсе в любое время непосредственно до начала процедуры вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе. Организатор конкурса возвращает внесенные в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе средства претенденту, отзывавшему заявку на участие в конкурсе, в течение 5 рабочих дней с даты получения организатором конкурса уведомления об отзыве заявки.

Подаваемые участником изменения к ранее поданной заявке не должны влиять на дату и порядковый номер ранее поданной заявке на участие в открытом конкурсе, к которой они подаются, так как они являются дополнением, либо коррекцией такой заявки, а не самостоятельно поданной новой заявкой на участие.

Считаем, что Организатор конкурса нарушил п. 57 Правил, установив в конкурсной документации порядок приема и регистрации изменений к ранее поданным заявкам участников, не основанный на нормах Правил, чем ограничил конкурентную борьбу между участниками, позволив ранее поданным заявкам на участие быть фактически по-новому зарегистрированными в связи с подачей к ним каких-либо изменений. Дата подачи заявки на участие в открытом конкурсе и ее порядковый номер фиксируется в журнале приема заявок и не может быть изменен никоим образом, тем более, в связи с подачей к заявке изменений.

3. Согласно п.п. 4(1) п. 41 Правил проведения конкурса, конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, включает в себя, в том числе перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса (далее — дополнительные работы и услуги), включая требования к объемам, качеству и периодичности каждой дополнительной работы и услуги. Указанный перечень определяется организатором конкурса в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, технического регулирования, пожарной безопасности, защиты прав потребителей, включая требования к содержанию общего имущества в многоквартирном доме, определенные Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт 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» (далее — Постановление № 491 и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, в зависимости от уровня благоустройства, конструктивных, технических и иных параметров многоквартирного дома, степени износа, этажности, наличия лифтов и другого механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования. При этом организатор конкурса самостоятельно определяет расчетную стоимость каждой дополнительной работы и услуги.

Организатором утвержден перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса который не отвечает целям и задачам проведения конкурса, так как по своей правовой природе перечень дополнительных работ и услуг является перечнем, закрепляющим проведение определенных работ или оказания услуг, не необходимых в силу закона и улучшающих бытовые условия в многоквартирном жилом доме, то есть делающие такое проживание более комфортным по сравнению с нормативными показателями (более безопасным и тд.).

Организатор торгов фактически установил в конкурсной документации перечень дополнительных работ, который исключительно формально учитывает дополнительные потребности жильцов, а также установил требуемую периодичность их выполнения без учета реальной необходимости в них.

Из положений Правил проведения конкурса фактически следует, что предложение по стоимости выполнения дополнительных работ является единственным критерием для определения победителя конкурса. Таким образом, от верного и обоснованного установления перечня дополнительных работ (услуг) организатором торгов зависит выбор управляющей организации многоквартирного жилого дома.

Из совокупного толкования положений п.п. 4(1) п. 41 и п. 76 Правил проведения конкурса следует, что при формировании перечня дополнительных работ организатор торгов обязан руководствоваться Постановлением № 491, иными нормативными правовыми актами, состоянием многоквартирного дома. Из положений Постановления № 491 следует, что им установлены требования к содержанию общего имущества многоквартирного жилого дома, в частности устанавливаются общие критерии состояния имущества многоквартирного жилого дома, и, в отличие от постановления Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 №290 (по обязательным работам), определяющие не конкретные виды работ, а фактическую цель выполнения работ (оказания услуг).

В связи с этим перечень дополнительных работ (услуг) должен быть установлен Организатором торгов в целях достижения результатов, определенных законодателем в отношении состояний общего имущества многоквартирного жилого дома. При этом участники конкурса должны в рамках торгов предлагать стоимость выполнения таких работ (оказания услуг), что обуславливает обязанность Организатора торгов по формированию данного перечня таким образом, чтобы каждый претендент на основании собственных возможностей сделал качественное предложение, приводящее к увеличению стоимости выполнения таких работ. В данном случае Организатором торгов данные требования соблюдены не были, так как Организатором торгов установлен достаточно простой, легко исполнимый, ничем не обремененный и не осложненный перечень дополнительных работ и услуг. Организатором торгов не определено каких-либо условий, позволяющих осуществлять контроль за исполнением требований договора, в том числе, соблюдением условий о выполнении дополнительных работ и оказания услуг, не предусмотрена ответственность за неисполнение/ненадлежащее исполнение управляющей организацией договорных обязательств. Данные обстоятельства с учетом незначительной стоимости таких работ/услуг приводят к возможности исполнения рассматриваемого перечня абсолютно любым лицом.

Такой перечень является легкодостижимым и создает ситуацию, когда любая организация в состоянии подать предложение с максимальной стоимостью выполнения названных работ/услуг, и в таких условиях первый участник, сделавший предложение по стоимости дополнительных работ, имеет преимущественную возможность огласить максимальную

стоимость таких работ, исключив, тем самым, возможность подачи конкурентоспособных предложений всеми участниками конкурсов.

Организатор торгов, установив простой перечень дополнительных работ, выполнение которых фактически является необязательным ввиду отсутствия контроля за их исполнением, тем самым, предусмотрел механизм определения победителя конкурса, устраняющий, по сути, какие-либо условия для реальной конкуренции, сведя конкурентную процедуру к принятию предложения участника, первым назвавшего стоимость дополнительных работ и услуг, максимально приближенную к указанной в конкурсной документации

Такой правовой подход нашел свое отражение в актах Арбитражного суда города Москвы, в частности, по делам №№ А40-213582/17-33-1949, А40-25483/2016-2-186.

Указанный перечень дополнительных работ составлен Организатором торгов без учета состояния многоквартирных жилых домов и без учета нормативных правовых актов в области эксплуатации жилища, санитарного благополучия населения, и, как следствие, у участника конкурса отсутствует возможность формирования своего предложения в отношении качества выполнения таких работ.

Считаем, что установленный организатором торгов перечень дополнительных работ не отвечает критериям для такого перечня, установленных Правилами проведения конкурса.

**4. В силу п.п. 4 и п.п. 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.

Перечень обязательных 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.

Перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса (далее - дополнительные работы и услуги), включая требования к объемам, качеству и периодичности каждой дополнительной работы и услуги. Указанный перечень определяется организатором конкурса в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, технического регулирования, пожарной безопасности, защиты прав потребителей, включая требования к содержанию общего имущества в многоквартирном доме, определенные Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. N 491 "Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт 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" и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, в зависимости от уровня благоустройства, конструктивных, технических и иных параметров многоквартирного дома, степени износа, этажности, наличия лифтов и другого механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования. При этом организатор конкурса самостоятельно определяет расчетную стоимость каждой дополнительной работы и услуги.

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



4.1. В перечнях **Обязательных работ и услуг** по содержанию и ремонту объекта конкурса (Лоты №№ 1-279) содержатся следующие виды работ услуг, в отношении которых Организатором не раскрыты объемы их выполнения, а именно:

- Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов – **не указана площадь стен, подлежащих обслуживанию.**

- Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов – **не указана площадь крыш, подлежащих обслуживанию.**

- Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов – **не указано количество и площадь лестниц, подлежащих обслуживанию.**

- Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов:  
выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков – **не указана площадь фасадов, подлежащих обслуживанию;**

контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.) – **не указано количество знаков;**

выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках – **не указано количество балконов, лоджий козырьков;**

контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами – **не указано количество крылец и зонтов;**

контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы) – **не указано количество дверей, устройств.**

Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции многоквартирных домов:

техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции, определение работоспособности оборудования и элементов систем – **не указано их количество;**

проверка утепления теплых чердаков, плотности закрытия входов на них – **не указано их количество;**

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 – **не указано их количество;**

сезонное открытие и закрытие калорифера со стороны подвода воздуха – **не указано количество калориферов;**

контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов – **не указано их количество.**

- Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме:

техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, 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 – **не указано их количество.**

- Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме - **не указана площадь полов;**

- Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме – **не указана площадь полов, подлежащих содержанию.**

- Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:

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.**

- Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции многоквартирных домов:

техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции, определение работоспособности оборудования и элементов систем – **не указано их количество;**

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 – **не указано их количество;**

сезонное открытие и закрытие калорифера со стороны подвода воздуха – **не указано количество калориферов;**

контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов – **не указано их количество;**

Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного) и водоотведения в многоквартирных домах – **не указано количество систем:**

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;**

постоянный контроль параметров воды (давления) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров водоснабжения и герметичности систем – **не указано их количество;**

контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.) – **не указано их количество;**

восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме – **не указано их количество;**

контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации – **не указано их количество;**

переключение в целях надежной эксплуатации режимов работы внутреннего водостока, гидравлического затвора внутреннего водостока – **не указано их количество.**

- Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов в многоквартирных домах – **не указано их количество;**

- Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме – **не указано количество этого оборудования;**

- Техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, 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 – **не указано их количество.**

#### **Уборка лестничных клеток**

1. Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в

многоквартирном доме:

сухая и влажная уборка тамбуров, лестничных площадок и маршей, пандусов – **не указано их количество**;

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**;

мытьё окон – **не указано их количество**;

очистка систем защиты от грязи – **не указано их количество**

проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме - **не указана площадь помещений, подлежащих дератизации и дезинсекции.**

### **Содержание придомовой территории**

1. 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:

очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см – **не указано их количество**;

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**;

Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года:

очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов, и уборка контейнерных площадок, расположенных на территории общего имущества многоквартирного дома – **не указано их количество**;

уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приемка – **не указано количество решеток и приемков.**

**Работы по обеспечению требований пожарной безопасности** - осмотры и обеспечение работоспособного состояния лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты – **не указано их количество.**

**Содержание внутридомового газового оборудования, относящегося к общему имуществу дома**

1. Визуальная проверка целостности и соответствия нормативным требованиям (осмотр) внутридомового газового оборудования – **не указано количество газового оборудования**;

2. Визуальная проверка наличия свободного доступа (осмотр) к внутридомовому газовому оборудованию – **не указано количество газового оборудования**;

3. Визуальная проверка состояния окраски и креплений газопровода (осмотр) – **не указано количество креплений**;

4. Визуальная проверка наличия и целостности футляров в местах прокладки через наружные и внутренние конструкции многоквартирных домов (осмотр) – **не указано их количество**;

5. Проверка герметичности соединений и отключающих устройств (приборный метод, обмыливание) – **не указано их количество**;

6. Проверка работоспособности и смазка отключающих устройств – **не указано их количество**;

7. Разборка и смазка кранов – **не указано их количество**;

8. Проверка работоспособности устройств, позволяющих автоматически отключить подачу газа при отклонении контролируемых параметров за допустимые пределы, ее наладка и регулировка – **не указано их количество**;

9. Проверка наличия тяги в дымовых и вентиляционных каналах, состояния соединительных труб с дымовым каналом – **не указано их количество**;

4.2. В перечнях **Дополнительных работ и услуг** по содержанию и ремонту объекта конкурса (Лоты №№ 1-279) содержатся следующие виды работ услуг, в отношении которых Организатором не раскрыты объемы их выполнения, а именно:

- Помывка цоколей зданий – **не указана площадь цоколей;**
- Установка урн на придомовой территории – **не указано количество урн;**
- Ремонт и восстановление водосточных труб, колен и воронок – **не указано количество труб, колен, воронок;**
- Дератизация – **не указана площадь, подлежащая дератизации;**
- Дезинсекция – **не указана площадь, подлежащая дезинсекции;**
- Восстановление (ремонт) отмостки – **не указана площадь отмостки;**
- Ремонт козырьков – **не указано количество козырьков.**

**Неполное и некорректное отражение объемов в перечнях обязательных и дополнительных работ и услуг, подлежащих выполнения в отношении многоквартирных домов, не позволяют определить предмет торгов.**

**Считаем, что в данном случае Организатором торгов нарушены требования п.п. 4 и п.п. 4.1. п. 41 Правил.**

5. Согласно п.п.3 п. 38 Правил, в извещении о проведении и конкурса указывается в том числе 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.

Согласно п.п.1 п. 41 Правил, в составе конкурсной документации размещается Акт по форме согласно Приложения №1 к Правилам, в котором Организатор указывает характеристику 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 Актах о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах, являющегося объектом конкурса (Лоты №№ 1-279) не указаны следующие данные:

- Площадь нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме);
- Площадь помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме);
- Количество лестниц;
- Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки);
- Уборочная площадь общих коридоров;
- Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы).

В Актах о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах, являющегося объектом конкурса (Лоты №№ 2-7, 17, 32, 33, 35-37, 39, 76, 78 115, 125, 142, 144-146, 148-154, 157, 167, 169-173, 175, 179, 180, 183, 184, 188-195, 197, 198, 205, 209, 214-219, 232, 233, 235-239, 242-256, 258, 270, 271, 274, 279) не указаны следующие данные:

- Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома;
- Кадастровый номер земельного участка.

- В перечне обязательных работ и услуг, размещенном в составе конкурсной документации, имеются отдельные виды работ и услуг, для выполнения которых требуются вышеуказанные данные, а именно:

#### **Уборка лестничных клеток**

1. Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:

сухая и влажная уборка тамбуров, лестничных площадок и маршей, пандусов;

проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме.

#### **Содержание придомовой территории**

1. 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:

очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя выше 5 см;

сдвигание свежеснегавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеиности выше 5 см;

очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова).

2. Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года:

подметание и уборка придомовой территории;

очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов, и уборка контейнерных площадок, расположенных на территории общего имущества многоквартирного дома;

уборка и выкашивание газонов;

прочистка ливневой канализации.

13. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов: выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях;

выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях в домах с железобетонными лестницами;

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

17. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

- В перечне дополнительных работ и услуг, размещенном в составе конкурсной документации, имеются отдельные виды работ и услуг, для выполнения которых требуются вышеуказанные данные, а именно:

- Дератизация – требуется точная площадь территории, подлежащей дератизации;

- Дезинсекция – требуется точная площадь территории, подлежащей дезинсекции;

- Уборка мусора с газона, очистка урн;

- Скос травы на придомовой территории;

- Благоустройство придомовой территории.

Отсутствие в Актах необходимой информации о количестве и площади лестниц, уборочной площади коридоров, площади других помещений общего пользования, а также площади земельного участка, на которых следует проводить указанные в соответствующих перечнях обязательные и дополнительные работ, не позволяет понять объемы этих видов и определить необходимые данные относительно объекта Конкурса, что в свою очередь, не позволяет участникам достоверно оценить условия Конкурса, корректно сформировать заявку и, в конечно итоге, определить предмет торгов.

При этом, непредставление данной информации третьими лицами не освобождает Организатора торгов от надлежащего исполнения обязанности по указанию в составе Конкурсной документации сведений о составе и состоянии имущества, поскольку такая обязанность возложена на Организатора торгов Правилами.

**Считаем, что в данном случае Организатором торгов нарушены требования п.п.3 п. 38 Правил.**

**На основании всего вышеизложенного**

**ПРОШУ:**

- 1. Рассмотреть настоящую жалобу в порядке, установленном действующим законодательством.
- 2. Признать жалобу обоснованной.
- 3. Выдать организатору торгов соответствующее предписание о необходимости внесения изменений в конкурсную документацию.

**Приложение:**

- заверенная копия Решения 3/2018 от 04 июня 2018 года о назначении Директора АО «Лидер» - 1 (один) лист;
- заверенная копия Приказа №3 от 05 июня 2018 года о назначении Директора АО «Лидер» - 1 (один) лист;
- заверенная копия решения Арбитражного суда города Москвы по делу № А40-25483/2016-2-186 – 5 (пять) листов;
- заверенная копия решения Арбитражного суда города Москвы по делу № А40-213582/17-33-1949 – 7 (семь) листов.

Директор АО «Лидер» \_\_\_\_\_

*Костин*

Костин

