



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

08.11.2018 № иск-4-1118-95

на № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Куда: Управление Федеральной  
антимонопольной службы по Московской  
области  
Адрес: 123423, г. Москва, Карамышевская наб.,  
дом 44  
Телефон: +7 (499) 755-23-23 (доб. 050-233)  
Факс: +7 (499) 755-23-23 (доб. 050-892).  
E-mail: to50@fas.gov.ru

**Организатор торгов:** Администрация городского поселения  
Одинцово Одинцовского муниципального  
района Московской области  
Место нахождения: Российская Федерация,  
143000, Московская область, Одинцовский район,  
г. Одинцово, ул. Маршала Жукова, д. 29,  
Почтовый адрес: 143000, Московская область,  
Одинцовский район, г. Одинцово, ул. Маршала  
Жукова, д. 29,  
Телефон: +7 (495) 597-82-96,  
Факс: +7 (495) 596-59-03.  
E-mail: [odin.torgi@mail.ru](mailto:odin.torgi@mail.ru)  
Контактное лицо:

**Заявитель:** Общество с ограниченной ответственностью  
«ПИК-Комфорт»  
Место нахождения: Российская Федерация,  
119634, Москва, ул. Лукинская, д. 14.  
Почтовый адрес: Российская Федерация, 115230,  
Москва Каширское ш., д. 3, к. 2, стр. 12  
Тел./факс 8 (495) 505-89-89 / 8 (495) 505-89-89  
E-mail: [dell76@inbox.ru](mailto:dell76@inbox.ru)  
Контактное лицо:

## ЖАЛОБА

на действия Администрации городского поселения Одинцово Одинцовского  
муниципального района Московской области при проведении открытого конкурса  
по отбору управляющей организации

23.10.2018 года Администрацией городского поселения Одинцово Одинцовского  
муниципального района Московской области (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 № 231018/3301671/01**, о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными по адресу:

- Лот № 1: Московская область, Одинцовский р-н, г. Одинцово, ул. Каштановая, д. 6;
- Лот № 2: Московская область, Одинцовский р-н, г. Одинцово, ул. Каштановая, д. 8;
- Лот № 3: Московская область, Одинцовский р-н, г. Одинцово, ул. Каштановая, д. 10;
- Лот № 4: Московская область, Одинцовский р-н, г. Одинцово, ул. Каштановая, д. 10 корп.1;
- Лот № 5: Московская область, Одинцовский р-н, г. Одинцово, ул. Каштановая, д. 12.

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).

### ДОВОДЫ ЖАЛОБЫ

1. Пункт 53 Правил дает исчерпывающий перечень документов, подлежащих предоставлению в составе заявки претендента. В частности, заявка на участие в конкурсе должна включать в себя копии утвержденного бухгалтерского баланса за последний отчетный период.

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

Подпунктом 2 пункта 4 раздела 1.4. Конкурсной документации, «ИНСТРУКЦИЯ ПО ЗАПОЛНЕНИЮ ЗАЯВКИ НА УЧАСТИЕ В КОНКУРСЕ, ОБРАЗЦЫ ФОРМ И ДОКУМЕНТОВ ДЛЯ ЗАПОЛНЕНИЯ ПРЕТЕНДЕНТАМИ», Организатор конкурса установил следующее требование к заявке претендента:

- Заявка должна включать в себя копии утвержденного бухгалтерского баланса за последний отчетный период (в соответствии с утвержденной формой бухгалтерского баланса и отчета о финансовых результатах согласно Приложению № 1 к Приказу Министерства Финансов Российской Федерации от 2 июля 2010 г. № 66н (за исключением кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений), что подтверждается предоставлением баланса и форм к нему, с отметкой о получении соответствующего налоговым органом.

Пункт 53 Правил не предусматривает требование Организатора предоставлять бухгалтерский баланс за последний отчетный период с отметкой о получении соответствующего налоговым органом.

Считаем, что, установив данное требования, организатор нарушил пункт 53 и 54 Правил



2. 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 актах вышеуказанных многоквартирных домов, являющихся предметом открытого конкурса, 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) - кв. м \_\_\_\_\_
- Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома - кв. м \_\_\_\_\_
- Кадастровый номер земельного участка (при его наличии) - \_\_\_\_\_

В силу ч. 3 ст. 162 Жилищного кодекса РФ (далее ЖК РФ) в договоре управления многоквартирным домом должны быть указаны:

- 1) состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, и адрес такого дома;
- 2) перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, порядок изменения такого перечня, а также перечень коммунальных услуг, которые предоставляет управляющая организация;
- 3) порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги, а также порядок внесения такой платы;
- 4) порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления.

Таким образом, ЖК РФ определяет существенные условия договора управления многоквартирного дома, без соблюдения которых договор признаётся не заключённым с наступлением правовых последствий, предусмотренных ст. 167 ГК РФ. Не полностью раскрыв в Актах информацию о составе общего имущества, а именно: уборочную площадь лестниц, коридоров помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы), а также площадь земельных участков, входящего в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, Организатор исключил возможность заключения договора управления в соответствии с нормами жилищного законодательства.

Считаем, что, не заполнив должным образом Акты о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса, Организатор нарушил подпункт 3 пункта 38 Правил.



3. Согласно подпункту 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.).

Некоторые виды работ, указанных в перечнях обязательных и дополнительных работ и услуг вышеуказанного конкурса, не содержат количественные характеристики, определяющие объем выполнения обязательных и дополнительных работ и (или) оказания услуг.

### 3.1.В Перечнях обязательных работ не раскрыты объемы следующих видов работ:

- Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов:
  - Выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний. Объем работ/услуг\*: 1 работа/услуга, выполняемая 1 раз в квартал, объем здания = 66362,6 куб. м.
  - Выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит. Объем работ/услуг\*: 1 работа/услуга, выполняемая 1 раз в квартал, объем здания = 66362,6 куб. м.
  - 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) Объем здания = 66362,6куб. м

В качестве объема указана не площадь перекрытий и покрытий, а общий объем здания.

- Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий многоквартирных домов:



- Контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний и трещин. Объем работ/услуг\*: 1 работа/услуга, выполняемая 1 раз в квартал, объем здания = 66362,6 куб. м.

- Выявление поверхностных отколов и отслоения защитного слоя бетона в растянутой зоне, оголения и коррозии арматуры, крупных выбоин и сколов бетона в сжатой зоне в домах с монолитными и сборными железобетонными балками перекрытий и покрытий. Объем работ/услуг\*: 1 работа/услуга, выполняемая 1 раз в квартал, объем здания = 66362,6 куб. м.

- 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) Объем здания = 66362,6 куб. м.

**В качестве объема указана не площадь балок (ригелей) перекрытий и покрытий, а общий объем здания.**

- **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов:**

- Выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях. Объем работ/услуг\*: 1 работа/услуга, выполняемая 1 раз в месяц количество лестниц -1,

- 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. Объем работ/услуг\*: 1 работа/услуга, выполняемая 1 раз в месяц количество лестниц -1,

- 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) количество лестниц -1.

**В качестве объема указано количество лестниц, а не их реальная площадь, хотя стоимость работ складывается именно из реальной площади объекта, подлежащего обслуживанию.**

- **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирных домах:**

- Выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов. Объем работ/услуг\*: 1 работа/услуга, выполняемая 1 раз в месяц Объем здания = 66362,6 куб. м.

- Проверка звукоизоляции и огнезащиты. Объем работ/услуг\*: 1 работа/услуга, выполняемая 1 раз в квартал Объем здания = 66362,6 куб. м.

- При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. Объем работ/услуг\*: 1 работа/услуга, выполняемая 1 раз в 3 года. Объем здания = 66362,6 куб. м.



В качестве объема указана не площадь перегородок, а общий объем здания.

3.2. В Перечнях дополнительных работ не раскрыты объемы следующих видов работ:

- Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов:
  - Выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний. Объем работ/услуг\*: 1 работа/услуга, выполняемая 1 раз в квартал, объем здания = 66362,6 куб. м.

В качестве объема указана не площадь перекрытий и покрытий, а общий объем здания.

- Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий многоквартирных домов:
  - Контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний и трещин. Объем работ/услуг\*: 1 работа/услуга, выполняемая 1 раз в квартал, объем здания = 66362,6 куб. м.

В качестве объема указана не площадь балок (ригелей) перекрытий и покрытий, а общий объем здания.

Организатор торгов в Перечне обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества не включил данные об объемах выполняемых работ и услуг, в частности, не указал единицы измерения (количественные характеристики объектов обслуживания). При отсутствии указания объемов (количественных характеристик объектов обслуживания) невозможно установить какие-либо требования к объемам работ и услуг без одновременного раскрытия самих объемов, что фактически приводит к отсутствию указанной выше обязательной информации и, фактически, не позволяет определить предмет конкурса.

Требования к объему должны содержать количественные характеристики, определенные в зависимости от специфики конкретного вида работ, в связи с чем, они должны быть выражены в каких-либо единицах измерения. Так, например, должны быть установлены площади помещений, количество окон, дверей, лифтов и др. Все указанные в перечне работы должны быть фактически нормированы, то есть не должны содержать абстрактного выражения, позволяющего участнику конкурса самостоятельно устанавливать параметры данных работ.

Таким образом, при установлении перечня обязательных работ и услуг необходимо исходить из положений постановления Правительства РФ от 13 августа 2006 года № 491, учитывая особенности конкретного многоквартирного дома, то есть его характеристики и возможности улучшения условий проживания в нем.

Считаем, что Организатором конкурса, разместив в составе конкурсной документации перечень обязательных работ, составленный подобным образом, нарушил требования подпункт 4 пункта 41 Правил.

Правовая позиция заявителя подтверждается арбитражной практикой Московского региона (заверенные копии прилагаются).

**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 (прилагаемые документы):**

1. Заверенная Копия Решения № 1 единственного участника Общества с ограниченной ответственностью «ПИК-Комфорт» – 1 (один) лист;
2. Заверенная Копия Протокола № 8 Внеочередного общего собрания участников Общества с ограниченной ответственностью «Маяк» - 4 (четыре) листа;
3. Заверенная Копия Приказа от 26 декабря 2016 года - 1 (один) лист;
4. Заверенная Копия Приказа от 16 января 2017 года – 1 (один) лист;
5. Решение Арбитражного суда города Москвы – 7 (семь) листов;
6. Постановление Девятого арбитражного суда города Москвы – 5 (пять) листов;
7. Постановление Арбитражного суда Московского региона – 8 (восемь) листов.

Генеральный директор  
ООО «Маяк», управляющей  
организации ООО «ПИК-Комфорт»

