

Основные сведения об извещении:

Вид торгов: ЖКХ

Форма проведения: конкурс

Наименование процедуры: открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Москва, улица Летчика Осканова дом 6.

Вид конкурса: конкурсный отбор управляющей организации для управления многоквартирным домом

Организатор торгов:

считает, что Организатором торгов допущено нарушение при организации и проведении открытого конкурса на право заключения договора управления многоквартирным домом, а именно конкурсная документация сформирована с нарушением процедуры организации и проведения конкурса.

Рассматриваемые правоотношения регулируются Правилами проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 № 75 (далее – Правила).

Согласно пункту 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, в том числе земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер зе

участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

В соответствии с пунктом 4 Правил конкурс проводится на основе принципов создания равных условий участия в конкурсе для юридических лиц независимо от организационно-правовой формы и индивидуальных предпринимателей; добросовестной конкуренции; эффективного использования средств собственников помещений в многоквартирном доме в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий пользования помещениями в многоквартирном доме, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся помещениями в доме; доступности информации о проведении конкурса и обеспечение открытости его проведения.

ознакомилось с информацией о конкурсе, размещенной на сайте torgi.gov.ru согласно извещению № 22000180200000000008 от 20.03.2024 о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Москва, улица Летчика Осканова дом 6.

При изучении извещения и конкурсной документации с целью подачи заявки на участие в указанном конкурсе были обнаружены ошибки, препятствующие осуществлению права лиц, желающих принять участие в конкурсе, на такое участие.

1. Лист 2 «Содержание конкурсной документации» содержит нумерацию страниц, на которых расположены разделы КД. Согласно этому разделу КД, документация содержит 171 лист. Тогда как объем КД, представленной на сайте, 91 (88+3) лист. Следовательно, часть предусмотренной Правилами документации и заявленной в Содержании документации, необходимой для участия в конкурсе, отсутствует в составе КД, а на сайте выложена неполная и недостоверная информация.

2. П. 1.4 Раздела 1.2 КД содержит описание предмета конкурса:

«1.4. Предмет конкурса: отбор управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными по адресам: г. Москва, ул. Базовская, д 15Б, к1, к2.». Наличие различных сведений о предмете конкурса в разных частях КД не дают сделать однозначный вывод о предмете и верно оформить заявку на участие в конкурсе.

3. Характеристика объекта. Перечень работ и услуг, установленных Организатором конкурса в конкурсной документации.

Подпунктом 3 пункта 38 Правил установлено, что в извещении в том числе указывается 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 соответствии с подпунктом 5 пункта 38 Правил размер платы за содержание и ремонт жилого помещения рассчитывается организатором конкурса в зависимости от конструктивных и технических параметров многоквартирного дома, степени износа, этажности, наличия лифтов и другого механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, материала стен и кровли, других параметров, а также от объема и количества работ и услуг.

Конкурсная документация содержит акт с описанием Объекта конкурса (часть 3 конкурсной документации), а также Приложение 3 к проекту Договора управления в составе КД. Такой акт и Приложение 3 не содержат информации о реальном составе оборудования, включающего в себя усложненные системы инженерно-технического

«Р», что влияет на стоимость обслуживания общего имущества дома, а именно:

- система пожаротушения интегрирована с системой вентиляции и управляется с помощью контроллеров (сплинкерная система);
- общеобменная вентиляция является технически сложной системой, построенной на контроллерах (комбинированная система);
- система СКУД, домофонии и противопожарная система интегрированы в единую сеть;
- смонтирован бесконтактный доступ в паркинг; шлагбаумы и ворота паркинга интегрированы в единую сеть;
- индивидуальный тепловой пункт построен на теплообменниках, которые имеют общую систему управления посредством контроллера-трансформера;
- проектом дома предусмотрено наличие панорамных окон с глухими створками;
- установлены панорамные лифты марки ОТИС;
- наличие мусоросборочных комнат, которые предусматривают перемещение мусора из комнат до контейнерных площадок;
- наличие собственной диспетчерской службы, предусмотренной проектом МКД;
- 3-и поста охраны (въезд в паркинг и въезд на гостевую парковку);
- в многоквартирном доме имеется подземный этаж, на котором расположены кладовые комнаты и парковка-антресоль.

Все указанные системы и оборудование не являются стандартными и требуют обслуживания высококвалифицированными аттестованными специалистами.

Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, установлен организатором конкурса в размере 31,68 руб. на основании Постановления Правительства Москвы, как для дома со всеми удобствами с лифтом, без мусоропровода и не учитывает наличие в доме по ул. Летчика Осканова, д. 6, реальных конструктивных особенностей общедомового оборудования и конструктива многоквартирного дома.

В соответствии с п.п. 4 п. 41 Правил конкурсная документация, утвержденная Организатором конкурса, включает в себя перечень работ и услуг, устанавливаемый инициатором 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.

Однако Перечень работ и услуг не содержит обязательные в соответствии с Постановлением № 290 работы. Так, в п. 24 Перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса (Приложение 3 к проекту договора управления) Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства придомовой территории и МАФ, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации дома (далее - придомовая территория) в холодный период года в нарушение п. 24 Постановления Правительства РФ от 03.04.2013 N 290 запланированы только работы по уборке крыльца и площадки перед входом в подъезд. В тариф не вошли обязательные в соответствии с Постановлением № 290 работы:

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

- сдвигание свежесвалившегося снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеиности свыше 5 см;
- очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова);
- очистка придомовой территории от наледи и льда;
- очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, и их промывка.

В п. 25 Перечня работ по содержанию земельного участка в летний период включены только работы по уборке крыльца и площадки перед входом в подъезд. Очистка металлической решетки и приямка. В тариф не вошли обязательные в соответствии с Постановлением № 290 работы:

- подметание и уборка придомовой территории;
- очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов;
- уборка и выкашивание газонов;
- прочистка ливневой канализации.

Вместе с тем, Акт и Перечень работ и услуг не содержат информации о том, что в состав общего имущества многоквартирного дома входит:

- Индивидуальный тепловой пункт, построенный на теплообменниках, которые имеют общую систему управления посредством контроллера-трансформера;
- Система СКУД;
- Наличие собственной автоматической системы диспетчерского управления;
- Система видеонаблюдения;
- Не указана площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества, не учтено, что дворовая территория является стилобатом и подлежит обязательному обслуживанию и уборке.

Ознакомившись с конкурсной документацией, _____ направил в адрес организатора конкурса - Управы района Западное Дегунино города Москвы письмо исх. № 655 от 05 апреля 2024 г. о внесении изменений в конкурсную документацию.

Согласно п.п. 2.2.2-2.2.3 Конкурсной документации организатор конкурса при получении запроса должен направить разъяснения в письменной форме в течение 2 рабочих дней с даты поступления запроса. И в течение 1 рабочего дня с даты направления разъяснения положений конкурсной документации по запросу заинтересованного лица это разъяснение размещается организатором конкурса на официальном сайте с указанием предмета запроса, но без указания лица, от которого поступил запрос.

В ответ на пис. _____ Управа района Западное Дегунино г. Москвы не опубликовала на сайте <https://torgi.gov.ru> никаких разъяснений положений конкурсной документации открытого конкурса по отбору управляющей организации; не направила ответа в адрес заявителя по вопросу отсутствия в конкурсной документации реального состава общедомового оборудования, которое существенно влияет на стоимость обслуживания; в конкурсную документацию изменения не вносились, запрос технической документации от организатора не поступал.

Исходя из вышеизложенного, прошу:

1) Признать жалобу _____ а действия инициатора торгов – Управа района Западное Дегунино г. Москвы при организации открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Москва, ул. Летчика Осканова, д.6, обоснованной.



2) Выдать организатору торгов предписание об устранении выявленных нарушений путем аннулирования торгов.

Приложение:

- 1) Копия письма _____ исх. 655 от 05 апреля 2024 г.
- 2) Подтверждение направления письма от 05.04.2024 организатору конкурса.
- 3) Скриншот сайта torgi.gov.ru.
- 4) Выписка из технического паспорта МКД.
- 5) Выписка из _____