

# ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «Жилищно-сервисная служба»

Местонахождение: 153000, Ивановская область, город Иваново, Конспиративный пер., д. 11,  
литер А, пом. 1008  
ОГРН 1103702029584, ИНН 3702635952, КПП 37020100

«12» октября 2018 года

Исх. № 714

*Сороганов А.А.*  
*Вице-президент*  
*в зав. по юрид.*  
*15.10.18*

**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, Ивановская область, г. Иваново, площадь Революции, д. 6.  
Почтовый адрес: 153000, Ивановская область, 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

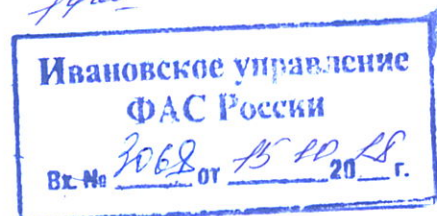
**Заявитель:**  
**ООО «Жилищно-сервисная служба»**  
Адрес местоположения: 153000, Ивановская область, г. Иваново,  
Конспиративный пер., д. 11, литер А, пом. 1008  
Почтовый адрес: 153000, Ивановская область, г. Иваново,  
Конспиративный пер., д. 11, литер А, пом. 1008  
Телефон: 8 (915) 810-4951  
E-mail: [dell76@inbox.ru](mailto:dell76@inbox.ru)  
Контактное лицо: Голда Светлана Евгеньевна

## ЖАЛОБА

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

16 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 № 111018/3857761/01 (Лот №1)** о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Иваново, улица Зеленая, дом 41.

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 по договору социального найма и договору найма 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 конкурса определен Главой 8 Правил.

Согласно пункту 74 Правил, 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. (в ред. Постановления Правительства РФ от 18.07.2007 N 453)

Согласно пункту 75 Правил, 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 пункту 76 Правил, 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 подпунктом 4(1) пункта 41 настоящих Правил. (в ред. Постановления Правительства РФ от 04.03.2015 N 191)

В случае если после трехкратного 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 пункту 77 Правил, указанный в пункте 76 настоящих 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 пункту 78 Правил, 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. (в ред. Постановления Правительства РФ от 04.03.2015 N 191)

Согласно пункту 79 Правил, пункт утратил силу. (в ред. Постановления Правительства РФ от 04.03.2015 N 191)

Согласно пункту 80 Правил, 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 пункту 81 Правил, в случае если после троекратного 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.

В Главе 17 «**Порядок определения победителя конкурса**» Конкурсной документации, Организатор установил следующий порядок проведения процедуры открытого конкурса и условия определения победителя:

17.2.1. 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. Очередность подачи первого предложения устанавливается в соответствии с порядком регистрации конкурсных заявок

17.2.4. 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.

Правила не устанавливают зависимость очередности подачи ценовых предложений в процедуре открытого конкурса от регистрационного номера поданной на участие в конкурсе заявки. Также, Правила не предполагают ограничения максимальной суммы ценового предложения участников открытого конкурса в соответствии с максимальной стоимостью дополнительных работ и услуг, указанной в конкурсной документации.

Сформированный таким образом порядок проведения открытого конкурса открыто ограничивает конкурентную борьбу при проведении процедуры открытого конкурса и фактически сводит процедуру к озвучиванию участником, первым подавшим свою заявку на участие в открытом конкурсе, максимальной стоимости дополнительных работ и услуг, указанных в конкурсной документации.

Также не соответствует Правилам условие Организатора конкурса о том, что при подаче изменений в заявку, датой подачи заявки будет считаться дата подачи изменений.

**Считаем, что Организатор конкурса нарушил пункты 74-80 Правил.**

**3. 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.).**

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

Наименование работ и услуг
<p>1. Услуги по содержанию и текущему ремонту конструктивных элементов, общих внутридомовых инженерных коммуникаций (кроме внутридомовых газовых сетей), элементов благоустройства, сбора, вывозу и утилизации твердых бытовых отходов</p> <p>1. Обеспечить работу аварийно-диспетчерской службы</p> <p>2. Вести и хранить техническую документацию на многоквартирный дом</p> <p>3. Своевременно заключать договоры оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме со сторонними организациями, в том числе специализированными, в случае, если лица, ответственные за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, не оказывают таких услуг и не выполняют таких работ своими силами, а также осуществлять контроль за выполнением указанными организациями обязательств по таким договорам;</p> <p>4. осуществлять подготовку предложений о выполнении плановых текущих работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также предложений о проведении капитального ремонта и доводить их до сведения собственников помещений в многоквартирном доме в порядке, установленном жилищным законодательством Российской Федерации;</p> <p>5. организовывать работу по начислению и сбору платы за содержание и ремонт жилых помещений;</p> <p>6. организовать работу по взысканию задолженности по оплате жилых помещений;</p> <p>7. предоставлять потребителям услуг и работ, в том числе собственникам помещений в многоквартирном доме, информацию, связанную с оказанием услуг и выполнением работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, раскрытие которой в соответствии с законодательством Российской Федерации является обязательным.</p> <p>8. Оказывать услуги и выполнять работы, предусмотренные перечнем услуг и работ, осуществляемые с использованием инвентаря, оборудования и препаратов, имеющих соответствующие разрешительные документы и допущенных к</p>

применению в соответствии с установленными требованиями законодательства Российской Федерации.

9. Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов: - не указана площадь фундаментов  
проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам.  
Устранение выявленных нарушений;  
проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением:  
признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов;  
коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами;  
при выявлении нарушений - разработка контрольных шурфов в местах обнаружения дефектов, детальное обследование и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций;  
проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента. При выявлении нарушений - восстановление их работоспособности;

10. Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов: - не указана площадь стен  
выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств;  
выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей, из крупноразмерных блоков;  
в случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение.

11. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов: - не указана площадь перекрытий  
выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний;  
выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры;  
выявление наличия, характера и величины трещин, смещения плит одной относительно другой по высоте, отслоения выравнивающего слоя в заделке швов, следов протечек или промерзаний на плитах и на стенах в местах опирания, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из сборного железобетонного настила;  
проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия);  
при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

12. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов: - не указана площадь крыши (кровли)  
проверка кровли на отсутствие протечек;  
проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше;  
выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, ходовых досок и переходных мостиков на чердаках, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока; - не указано их количество  
проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке;  
проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод; - не указано количество водоотводящих устройств  
проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи;  
проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами;  
проверка и при необходимости восстановление антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей;  
при выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

13. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов: - не указано количество / площадь лестниц  
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;

14. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов: - не указана площадь фасадов  
выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушения сплошности и герметичности наружных водостоков;  
контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.);  
выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках;  
контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в

подвалы и над балконами;

контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, samozакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы);

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

15. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирных домах: - не указана площадь перегородок

выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, отопительными панелями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов;

проверка звукоизоляции и огнезащиты;

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

16. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов, - проверка состояния внутренней отделки. При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений.

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

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

18. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме: - не указано количество окон и дверей, относящихся к общему имуществу

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;

при выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

19. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции многоквартирных домов: - не указано количество систем вентиляции

техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции, определение работоспособности оборудования и элементов систем;

проверка утепления теплых чердаков, плотности закрытия входов на них; - не указано количество чердаков, входов на них

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;

контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов; ; - не указанных количество

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

20. Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирных домах: ; - не указано их количество

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 теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем;

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

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

контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации; - 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;

промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе;

промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений. - не указано количество систем водоснабжения

21. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов в многоквартирных домах: проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на индивидуальных тепловых пунктах в многоквартирных домах; - не указано их количество

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; - не указано количество оборудования

22. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции многоквартирных домов: - не указано их количество

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

контроль состояния, выявление и устранение причин недопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной установки;

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

контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, трубы и дефлекторов; - не указано их количество

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

23. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов в многоквартирных домах: - не указано их количество

проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на индивидуальных тепловых пунктах 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;

24. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме: - не указано их количество

проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки;

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

25. Работы по содержанию мест накопления твердых коммунальных отходов:

организация и содержание мест накопления твердых коммунальных отходов, включая обслуживание и очистку мусоропроводов, мусороприемных камер, контейнерных площадок;

организация сбора отходов I - IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.) и их передача в организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, транспортированию, обработке, утилизации, обезвреживанию, размещению таких отходов.

26. Работы, выполняемые в зданиях с подвалами: - не указано их количество

проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения;

проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приемков, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями;

контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей.

## 2. 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 /площадь

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

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

## 3. 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: не указана площадь земельного участка

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

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); не указана площадь земельного участка

очистка придомовой территории от наледи и льда;



<p>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</p> <p>уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд. - не указано их количество</p> <p>2. Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года:- не указана площадь земельного участка /придомовой территории</p> <p>подметание и уборка придомовой территории;</p> <p>очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов, и уборка контейнерных площадок, расположенных на территории общего имущества многоквартирного дома; - не указано их количество</p> <p>уборка и выкашивание газонов:- не указана их площадь</p> <p>прочистка ливневой канализации; : - не указано их количество</p> <p>уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приямка. : - не указано их количество</p> <p>3. 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</p> <p>4. Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения. : - не указано количество систем</p>
<p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов) в многоквартирном доме. - не указано их количество</p> <p>1. организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта;</p> <p>2. обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта (лифтов);</p> <p>3. обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов);</p> <p>4. обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования.</p> <p>5. страхование гражданской ответственности.</p>
<p>4.</p> <p>5. Содержание внутридомового газового оборудования, относящегося к общему имуществу дома</p> <p>1. Визуальная проверка целостности и соответствия нормативным требованиям (осмотр) внутридомового газового оборудования : - не указано количество оборудования</p> <p>2. Визуальная проверка наличия свободного доступа (осмотр) к внутридомовому газовому оборудованию</p> <p>3. Визуальная проверка состояния окраски и креплений газопровода (осмотр)</p> <p>4. Визуальная проверка наличия и целостности футляров в местах прокладки через наружные и внутренние конструкции многоквартирных домов (осмотр)</p> <p>5. Проверка герметичности соединений и отключающих устройств (приборный метод, обмыливание)</p> <p>6. Проверка работоспособности и смазка отключающих устройств</p> <p>7. Разборка и смазка кранов</p> <p>8. Проверка работоспособности устройств, позволяющих автоматически отключить подачу газа при отклонении контролируемых параметров за допустимые пределы, ее наладка и регулировка</p> <p>9. Проверка наличия тяги в дымовых и вентиляционных каналах, состояния соединительных труб с дымовым каналом</p> <p>10. Инструктаж потребителей газа по безопасному использованию газа при удовлетворении коммунально-бытовых нужд</p>

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

- Установка урн на придомовой территории у каждого подъезда– **не указано количество урн и подъездов;**
- Разработка дизайн проекта озеленения придомовой территории – **не указана площадь придомовой территории;**
- Очистка, уборка и текущий ремонт детского и спортивного оборудования, элементов благоустройства– **не указано виды и количество детского и спортивного оборудования, элементов благоустройства;**
- Озеленение придомовой территории в соответствии с дизайн проектом – **не указана площадь придомовой территории;**
- Установка противоскользкого покрытия на входе в подъезды – **не указано количество подъездов.**

**Неполное и некорректное отражение объемов в перечнях обязательных и**

дополнительных работ и услуг, подлежащих выполнению в отношении многоквартирных домов, не позволяют участникам достоверно оценить условия Конкурса, корректно сформировать заявку определить коммерческую целесообразность участия конкурсе, так как не позволяет в полной мере определить предмет торгов.

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

4. Согласно п.п.3 п. 38 Правил, в извещении о проведении 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 (Лот №1) 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).
- 
- Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома;
  - Кадастровый номер земельного участка.

В случае, если земельный участок, входящий в состав общего имущества многоквартирного дома не отмежеван и не откадистрирован, Организатор имеет возможность, указывая в перечне обязательных работ и услуг, работы, связанные с этим участком, исчислить площадь такого земельного участка рассчитывается по соответствующему СНИПу, а именно, по методическому указанию расчета земельного участка СП 30-101-98 Госстроя России.

Земельный участок в таком случае рассчитывается по следующей формуле -  $S_{нру} = S \times Y$

Где:

$S_{нру}$  – нормативный размер земельного участка в квадратных метрах,

$S$  – Общая площадь жилых помещений,

$Y$  – Удельный показатель земельной доли для зданий разной этажности.

Удельные показатели земельной доли, приходящейся на 1 кв.м площади жилых

помещений в зависимости от этажности и периода строительства приведены в таблице, представленной ниже.

Строительные нормы	Этажность														
	2	3	4	5	6	7	8	9	12	14	16	17	18	20	22
1957 г. СН 41-58	2.8 4	2.0 0	1.5 7	1.3 4	1.2 3	1.1 9	1.1 4	-	-	-	-	-	-	-	-
1967 г. СНиП II-К.2-62	2.7 2	1.9 7	1.8 1	1.5 2	1.3 9	1.3 0	1.2 1	1.0 4	-	-	-				
1975 г. СНиП II-60-75	2.3 0	1.8 0	1.5 9	1.3 6	1.2 1	1.1 5	1.1 0	0.9 8	0.9 4	-					
ВСН 2-85	3.5 7	1.8 5	1.3 3	1.3 1	1.1 6	1.0 5	0.9 6	0.8 5	0.8 0	0.7 4	0.6 9	0.6 7	0.6 6	0.6 5	0.6 4
1994 г. МГСН 1.01-94	3.5 7	1.8 5	1.3 3	1.3 1	1.1 6	1.0 5	0.9 6	0.8 5	0.8 0	0.7 4	0.6 9	0.6 7	0.6 6	0.6 5	0.6 4
СНиП 2.07.01-89*	1.6 1	1.4 3													

При этом, в границы такого земельного участка обязательно включаются все объекты, входящие в состав недвижимого имущества, подъезды и проходы к ним.

На основании вышеизложенного, у каждого многоквартирного дома, не зависимо от наличия, либо отсутствия кадастрового номера и точной площади земельного участка, входящего в состав общего имущества, такой участок присутствует и, заявляя работы и услуги, обязательные к выполнению на таком участке, Организатор обязан исчислить и указать в акте его площадь

**- 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:**

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.

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 свыше 5 см;

сдвигание свежевыпавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеяности свыше 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.

**- 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:**

- Установка урн на придомовой территории у каждого подъезда;
- Разработка дизайн проекта озеленения придомовой территории;
- Озеленение придомовой территории в соответствии с дизайн проектом.

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 конечном 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 и п.п.1 п. 41 Правил.**

**На основании всего вышеизложенного**

#### **ПРОШУ:**

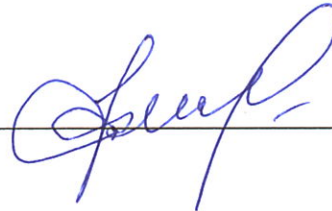
1. Рассмотреть настоящую жалобу в порядке, установленном действующим законодательством.

2. Признать жалобу обоснованной.
3. Выдать организатору торгов соответствующее предписание о необходимости внесения изменений в конкурсную документацию.

**Приложение:**

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

Генеральный директор ООО «Маяк» -  
управляющей организации  
ООО «Жилищно-Сервисная Служба»



И.А.Фарбер