

ЖАЛОБА

(в порядке ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ
«О защите конкуренции»)

29.07.2021 на официальном сайте www.torgi.gov.ru размещено извещение №290721/2957513/01 от 29.07.2021 о проведении открытого конкурса (лот № 1) по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по адресу: г. Барнаул, Павловский тракт, 162б.

Организатор конкурса — Комитет жилищно-коммунального хозяйства города Барнаула (далее — Комитет).

Место нахождения: г.Барнаул, ул.Гоголя,48.

Почтовый адрес: 656043, г.Барнаул, ул.Гоголя, 48.

Адрес электронной почты: kgkh@barناول-adm.ru

Контактные телефоны: 370-501 (приемная), 370-527, 370-508 (отдел управления жилищным фондом).

Основание проведения конкурса — Жилищный кодекс РФ, Постановление Правительства РФ от 06.02.2006 № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» (далее- Правила).

ООО «УК «Маяк», как организация, осуществляющая деятельность по управлению многоквартирными домами и являющаяся потенциальным участником объявленного конкурса, полагает, что Комитетом при организации указанного конкурса допущены существенные нарушения требований нормативных актов и установленной процедуры торгов, а также права и законные интересы потенциальных участников и жильцов многоквартирного дома.

1. Согласно п. 2 Правил «объектом конкурса» является общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме, на право управления которым проводится конкурс.

В соответствии с п. 32 Правил информация о проведении конкурса размещается организатором конкурса или по его поручению специализированной организацией на официальном сайте Российской Федерации в информационно-

телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов по адресу www.torgi.gov.ru (далее - официальный сайт).

Как следует из пп. «а» п. 41 Правил конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, включает в себя, в том числе акт по форме согласно приложению № 1 к Правилам.

Вместе с извещением №290721/2957513/01 от 29.07.2021 о проведении конкурса на официальном сайте Комитетом размещена конкурсная документация, в том числе Акт о состоянии общего имущества собственников помещений многоквартирного дома по тракту Павловскому, 162 б в г. Барнауле, являющегося объектом конкурса (далее — Акт).

Содержание данного акта противоречит сведениям о данном многоквартирном доме и его действительных характеристиках.

Раздел II Акта «Техническое состояние многоквартирного дома, включая пристройки»:

- в п. 3 «Перегородки», в качестве материала перегородок указаны *газобетонные блоки*, тогда как в действительности перегородки данного многоквартирного дома являются **гипсокартонными**;

- в п. 4 «Перекрытия» в качестве утепления чердачных перекрытий указана *минеральная вата*, тогда как в качестве утеплителя чердачных перекрытий многоквартирного дома использован **утеплитель Пенополистирол ПСБ-С-25**;

- в п. 9 «Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование» указано наличие *ванн напольных, душевых кабин*, в действительности же **данное оборудование** в жилых и нежилых помещениях, а также общем имуществе многоквартирного дома, **не предусмотрено** и отсутствует;

- в п. 9 указано на *отсутствие сигнализации*, тогда как данный многоквартирный дом **оборудован автоматической установкой пожарной сигнализации**;

- в п. 9 в качестве вида вентиляции указана *приточная*, тогда как многоквартирный дом оборудован **естественной системой вентиляции**.

Указанные обстоятельства подтверждаются проектной документацией, получившей положительное заключение экспертизы, заключением Госинспекции Алтайского края № 43 от 30.06.2021 о соответствии построенного объекта требованиям проектной документации и пр., разрешением на ввод объекта в эксплуатацию от 09.07.2021 № 22-RU22302000-55-2021, а также проектной декларацией застройщика, размещаемой в ЕИС ЖС.

Допущенные Комитетом несоответствия в описании объекта конкурса являются критичными и существенными, поскольку касаются его технических характеристик, напрямую влияющих на условия дальнейшей эксплуатации и обязательные работы, которые должны будут проводиться в отношении общего имущества. Так, согласно пп. 4 п. 41 Правил перечень работ и услуг, являющийся частью конкурсной документации, устанавливается организатором конкурса в зависимости от уровня благоустройства, конструктивных и технических параметров многоквартирного дома. Кроме того, согласно пп. 5 п. 38 Правил размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, который указывается в извещении, также 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.

Учитывая, что названные выше характеристики общего имущества многоквартирного дома указаны неверно, вызывает сомнения и достоверность информации о техническом состоянии элементов, в отношении которых допущены противоречия.

Содержащиеся в Акте недостоверные сведения вводят в заблуждение потенциальных участников конкурса, нарушают их права на полную, объективную, достоверную информацию об объекте торгов, приводя тем самым к нарушению принципов конкурса, указанных в п. 4 Правил, и создавая прямые предпосылки к ограничению конкуренции.

2. В соответствии с п. 40 Правил, не позднее чем за 25 дней до даты начала процедуры вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе организатор конкурса обязан уведомить о дате проведения конкурса:

а) всех собственников помещений в многоквартирном доме (многоквартирных домах) путем размещения сообщения в местах, удобных для ознакомления собственниками помещений в многоквартирном доме, - на досках объявлений, размещенных во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, а также путем размещения сообщения о проведении конкурса на официальном сайте;

б) всех лиц, принявших от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в этом доме по передаточному акту или иному документу о передаче (далее - лица, принявшие помещения), в случае, указанном в части 13 статьи 161 Жилищного кодекса РФ, путем размещения сообщения в местах, удобных для ознакомления лицами, принявшими помещения, - на досках объявлений, размещенных во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, а также путем размещения сообщения о проведении конкурса на официальном сайте.

В данном случае информация о проведении конкурса была размещена Комитетом на официальном сайте www.torgi.gov.ru. Необходимо отметить, что ознакомление с указанной информацией не профессиональному участнику рынка коммунальных услуг является достаточно затруднительным. Собственник помещений в МКД, или лицо, принявшее такое помещения от застройщика, не являясь таковым, не всегда сможет найти информацию о конкретном конкурсе и конкретном лоте.

Наличие каких-либо объявлений о проведении конкурса на досках объявлений, размещенных во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, не установлено.

Лица, указанные в п. 40 Правил, не были своевременно уведомлены организатором конкурса о дате его проведения, соответствующие объявления на доске объявлений у каждого подъезда и в пределах земельного участка, на котором расположен дом, не вывешивались, в результате чего жильцы дома были лишены возможности до даты проведения конкурса принять самостоятельное

решение о выборе способа управления многоквартирным домом и его реализовать. Таким образом, Комитетом не соблюдено обязательное требование п. 40 Правил об уведомлении (не позднее, чем за 25 дней) всех собственников помещений и лиц, принявших такие помещения от застройщика, о дате проведения конкурса по отбору управляющей компании многоквартирного дома, в связи с чем законные права указанных лиц самим определять судьбу своего имущества, были нарушены.

Согласно п. 5 Правил нарушение процедуры организации или проведения конкурса, предусмотренной данными Правилами, является основанием для признания судом недействительными результатов конкурса и договоров управления многоквартирным домом, заключенных по результатам такого конкурса.

3. На основании ч. 2.3 ст. 161, ч. 2 ст. 162 Жилищного Кодекса РФ (далее — ЖК РФ), п. 4 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 15.05.2013 № 416, управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан и надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме.

При управлении многоквартирным домом управляющей организацией она несет ответственность перед собственниками помещений в многоквартирном доме за оказание всех услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в данном доме и качество которых должно соответствовать требованиям технических регламентов и установленных Правительством Российской Федерации правил содержания общего имущества в многоквартирном доме.

Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 утверждены Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме и правила изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность (далее — Правила № 491).

Согласно ч. 1 ст. 36 ЖК РФ, пп. «а» п. 2 Правил № 491 в состав общего имущества включаются помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы (технические подвалы), в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование.

В соответствии с п. 7 Правил № 491 в состав общего имущества включается также внутридомовая система электроснабжения, состоящая, в частности, из систем автоматической пожарной сигнализации, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов.

Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 утвержден минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего

содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения (далее — минимальный Перечень).

В указанный обязательный перечень работ включены, в частности, работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов) в многоквартирном (п. 22 Перечня).

Таким образом услуги по содержанию и ремонту лифтов являются обязательной составной частью содержания общего имущества многоквартирного жилого дома. Указанная позиция полностью согласуется с позицией судебной практики, выраженной в Определениях Верховного суда РФ от 08.02.2021 № 304-ЭС20-22957, от 26.07.2021 № 304-ЭС21-10888 по делу № А03-4333/2020.

В соответствии с пп. 4 п. 41 Правил, конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, **должна включать в себя перечень 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,** утвержденном постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 № 290.

Согласно ч. 2 ст.154 ЖК РФ плата за жилое помещение и коммунальные услуги включает в себя, в том числе плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме.

По требованиям ч. 1 ст.156 ЖК РФ, плата за содержание жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства.

В соответствии с разделом I п. 7, разделом II п. 17 Правил № 491 содержание лифта является жилищной услугой, которая входит в расходы на содержание общего имущества, доля расходов на которое определяется соразмерно долям в праве общей собственности на это имущество и оплачивается путем внесения обязательных платежей и взносов собственников помещений.

В данном случае услуги по «содержанию и ремонту лифтов», а также плата за указанные услуги, в нарушение всех вышеуказанных требований нормативных правовых актов, не включены Комитетом в перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и отсутствуют в конкурсной документации и извещении о проведении конкурса.

Согласно пп. 5 п. 38 Правил в извещении о проведении конкурса указывается, в том числе, **размер платы** за содержание и ремонт жилого помещения, рассчитанный 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.

Таким образом, отсутствие указанной обязательной услуги напрямую влияет на размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, который как раз и определяется посредством проведения конкурса. Учитывая, что начальный размер конкурса (начальный размер платы) уже определен без услуг по лифтам, просто доключить данную услугу в конкурсную документацию, без изменения размера платы, не представляется возможным. Кроме того, у победителя конкурса также будет отсутствовать возможность изменения определенной по результатам торгов платы. Следовательно, данное нарушение не может быть устранено каким-либо иным образом, кроме как отменой конкурса и доработкой аукционной документации и его условий в соответствии с требованиями действующих нормативных актов.

Все вышеизложенное подтверждает, что Комитетом при определении условий конкурса допущены существенные нарушения обязательных требований нормативных актов, которые влекут нарушение принципов и целей определения отбора управляющей компании для управления многоквартирным домом, создают условия, при которых управляющая организация не будет иметь возможность осуществлять обязательный вид работ, и, как следствие, приводит к нарушению прав и законных интересов граждан — жильцов данного многоквартирного дома, поскольку создают прямую угрозу безопасным условиям проживания граждан.

Учитывая изложенное, руководствуясь положениями ст. 18.1, п. 3.1 ч. 1 ст. 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», просим рассмотреть указанную жалобу и принять решение о необходимости выдачи предписания об аннулировании торгов в форме открытого конкурса (лот № 1) по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по адресу: г. Барнаул, Павловский тракт, 162б, извещение о проведении которого размещено Комитетом на официальном сайте 29.07.2021 за № №290721/2957513/01.

Иные действия и меры не обеспечат устранение допущенных Комитетом нарушений порядка организации данного конкурса, поскольку существует необходимость пересмотра не только перечня и видов работ и корректировки данных о техническом состоянии многоквартирного дома, но и изменение и перерасчет начальной цены аукциона — размера платы за содержание и ремонт жилого помещения. Кроме того, нарушение процедуры организации конкурса является основанием для его отмены.

Приложение:

1. Извещение о проведении торгов на 2 л. в 1 экз.;
2. копии проектной документации (фрагменты разделов 26-19-ИОС4, 26-19-АР, 26-19-ПБ) на 16 л. в 1 экз.;
3. фрагменты проектной декларации на 6 л. в 1 экз.;
4. копия заключения № 43 от 30.06.2021 на 1 л. в 1 экз.;
5. копии заключений экспертизы на 2 л. в 1 экз.;
6. копия разрешения на ввод объекта в эксплуатацию на 4 л. в 1 экз.;
7. Сведения ЕГРЮЛ на 4 л. в 1 экз.;

