

г. Москва 27 сентября 2023 года
Исх №: Б/Н

**Кому: Управление Федеральной антимонопольной службы
по Московской области**

**Организатор торгов: Администрация городского округа Одинцово
Московской области.**

Место нахождения: 143009, Московская область,
Одинцовский
городской округ, г. Одинцово, ул. Маршала
Жукова, д. 28
Почтовый адрес: 143009, Московская область,
Одинцовский
городской округ, г. Одинцово, ул. Маршала
Жукова, д. 28
Телефон: 8 (495) 181-90-00 (доб. 4632)
Факс: отсутствует в конкурсной документации.
E-mail: s_gladkih@odin.ru

**Заявитель: Общество с ограниченной
ответственностью Управляющая компания
"Капелла"**

Место нахождения: 119364, г. Москва, ул. Лукинская,
дом 14, этаж 1, помещение XII ч., комната 18,
Почтовый адрес:
Место нахождения: 119364, г. Москва, ул. Лукинская,
дом 14, этаж 1, помещение XII ч., комната 18,
Телефон: 8 800 234 22 22
Факс: отсутствует.
Контактное лицо:

Контактные телефоны: +7 (968) 709-54-84,
+ 7 (916) 976-98-81
E-mail: oooykkapella@gmail.com

Жалоба

на действия Администрации городского округа Одинцово Московской области при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами

Администрацией городского округа Одинцово Московской области (далее – Организатор конкурса) на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о размещении заказов (www.torgi.gov.ru), 01.09.2023 года было опубликовано **Извещение № 21000006230000000073**, Лот № 1, Лот № 2 о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: *Московская область, Одинцовский г.о., г. Одинцово, ул. Каштановая, д. 11; Московская область, Одинцовский г.о., г. Одинцово, ул. Каштановая, д. 16; Московская область, Одинцовский г.о., г. Одинцово, ул. Каштановая, д. 16 корп. 1.(Лот № 1), Московская область, Одинцовский г.о., г. Одинцово, ул. Чистяковой, д. 48 (Лот № 2).*

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**). Общие требования к торгам устанавливаются статьями 447 и 448 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Доводы жалобы:

Согласно **пункту 4 Правил**, Конкурс проводится, в том числе, на основе следующих принципов:

- 1) создание равных условий участия в конкурсе для юридических лиц независимо от организационно-правовой формы и индивидуальных предпринимателей;
- 2) добросовестная конкуренция;
- 3) эффективное использование средств собственников помещений в многоквартирном доме;
- 4) доступность информации о проведении конкурса и обеспечение открытости его проведения

1. В **пункте 1.4. Конкурсной документации «Предмет конкурса»** указана следующая информация относительно Лота № 1:

*Московская область, Одинцовский г.о., г. Одинцово, ул. Каштановая, д. 11;
Московская область, Одинцовский г.о., г. Одинцово, ул. Каштановая, д. 14 корп. 1;
Московская область, Одинцовский г.о., г. Одинцово, ул. Каштановая, д. 16;
Московская область, Одинцовский г.о., г. Одинцово, ул. Каштановая, д. 16, корп. 1.*

В пункте 4 Раздел 1.2, пункт 1.4. «Информационная карта» Конкурсной документации «Предмет конкурса» указана следующая информация:

Лот № 1: – право заключения договоров управления многоквартирным(и) домом(домами): Московская область, Одинцовский г.о., г. Одинцово, ул. Кашиановая, д. 11; Московская область, Одинцовский г.о., г. Одинцово, ул. Кашиановая, д. 16; Московская область, Одинцовский г.о., г. Одинцово, ул. Кашиановая, д. 16 корп. 1.

Таким образом, Организатором в Конкурсной документации некорректно определен предмет торгов.

ООО УК «Капелла» 19 сентября 2023 года направило запрос на разъяснения положений конкурсной документации в части несоответствия размещенной информации о предмете торгов в разных разделах Конкурсной документации.

21 сентября 2023 года Администрация г.о. Одинцово ответила на указанный запрос, сообщив, что указанные расхождения в адресах МКД, являются техническая ошибка, однако, **в нарушение положений подпункта 4 пункта 4 Правил о доступности информации о проведении конкурса и обеспечение открытости его проведения не внесло соответствующие изменения в Конкурсную документацию, оставив в открытом доступе данные о предмете открытого конкурса в части Лота № 1, некорректными**

2. Согласно подпункту 16 пункта 41 Правил, Конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, включает в себя в том числе Проект договора управления многоквартирным домом, **составленный в соответствии со статьей 162 Жилищного кодекса Российской Федерации** (далее - Проект договора управления многоквартирным домом).

В соответствии с **подпунктом 1 пункта 3 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации**, в договоре управления многоквартирным домом должен быть указан, в том числе, **Состав общего имущества многоквартирного дома**, в отношении которого будет осуществляться управление, и адрес такого дома.

Следует отметить, что подробное определение совокупности данных, входящих в Состав общего имущества многоквартирного дома, раскрыто в Правилах содержания общего имущества в МКД, утвержденных **Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 года № 491**.

Согласно **Пунктам 2, 5, 6, 7 этого Постановления**, в состав общего имущества входят:

а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, мусороприемные камеры, мусоропроводы, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);

б) крыши;

в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

г) ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);

д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, в том числе конструкции и (или) иное оборудование, предназначенное для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов в помещения многоквартирного дома (далее - оборудование для инвалидов и иных маломобильных групп населения), находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);

е) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

е¹) автоматизированные информационно-измерительные системы учета потребления коммунальных ресурсов и услуг, в том числе совокупность измерительных комплексов (приборов учета, устройств сбора и передачи данных, программных продуктов для сбора, хранения и передачи данных учета), в случаях, если установлены за счет собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе в рамках исполнения обязанности по установке приборов учета в соответствии с требованиями Федерального закона "Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации";

ж) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

В состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

В состав общего имущества включается внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений, а также другого оборудования, расположенного в этой системе.

В состав общего имущества включаются внутридомовая инженерная система газоснабжения, состоящая из газопроводов, проложенных от источника газа (при использовании сжиженного углеводородного газа) или места присоединения указанных газопроводов к сети газораспределения до запорной арматуры (крана) включительно, расположенной на ответвлениях (опусках) к внутриквартирному газовому

оборудованию, резервуарных и (или) групповых баллонных установок сжиженных углеводородных газов, предназначенных для подачи газа в один многоквартирный дом, газоиспользующего оборудования (за исключением бытового газоиспользующего оборудования, входящего в состав внутриквартирного газового оборудования), технических устройств на газопроводах, в том числе регулирующей и предохранительной арматуры, системы контроля загазованности помещений, коллективных (общедомовых) приборов учета газа, а также приборов учета газа, фиксирующих объем газа, используемого при производстве коммунальной услуги по отоплению и (или) горячему водоснабжению.

В состав общего имущества включается внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

В состав общего имущества включается внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы, установленной в соответствии с пунктом 8 Правил, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

При этом, согласно пункта 16, надлежащее содержание общего имущества в зависимости от способа управления многоквартирным домом обеспечивается:

- путем заключения договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией - в соответствии с частью 5 статьи 161 и статьей 162 Жилищного кодекса Российской Федерации, которая, в свою очередь указывает, согласно подпункту 1 пункта 3, на обязательное наличие в Договоре управления Состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление.

В составе Конкурсной документации размещен проект договора управления МКД, являющихся предметом открытого конкурса.

В качестве **Приложения № 1** к указанному Проекту договора значится "Состав общего имущества многоквартирного дома", однако, данное Приложение Организатором не заполнено в соответствии с требованиями действующего законодательства.

ООО УК "Капелла" 19 сентября 2023 года направило запрос на разъяснения положений конкурсной документации в части необходимости, согласно действующему законодательству, размещения в составе Конкурсной документации заполненного приложения "Составе общего имущества".

21 сентября 2023 года Администрация г.о. Одинцово ответила на указанный запрос, сообщив, что застройщик указанных МКД не дал ему соответствующих данных для заполнения Состав общего имущества и предложила, в качестве альтернативы

отсутствующему в составе Конкурсной документации заполненному Составу общего имущества, руководствоваться сведениями о МКД, которые имеются в Актах о техническом состоянии указанных выше МКД.

Обращаем внимание, что указанные Акты о состоянии общего имущества не содержат всей полноты сведений о составе общего имущества в том объеме, как того требует соответствующее законодательство.

Состав общего имущества в качестве Приложения к Проекту договора управления, отправляется всем жителям МКД по результатам открытого конкурса, в то время, как Акты о техническом состоянии МКД, не являются приложением к Проекту договора и не могут быть полноценной заменой заполненному Составу общего имущества, так как не содержат всей полноты данных, которые должны быть указаны в заполненном Составе общего имущества в соответствии с действующим законодательством.

Считаем, что, не разместив в составе Конкурсной документации заполненный, в соответствии с требованиями действующего законодательства, Состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, Организатор нарушил подпункт 16 пункта 41 Правил, Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 года № 491, а также, подпункт 1 пункта 3 статьи 162 ЖК РФ.

В своей позиции заявитель руководствуется практикой УФАС по Московской области, а именно: Решением № 26380 от 13 июля 2021 года, Решением № 45922 от 21 ноября 2021 года и Решением № 41061/22 от 08 ноября 2022 года.

3. Согласно подпункту 1 пункта 41 Правил, Конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, включает в себя, в том числе, заполненный полностью Акты о состоянии имущества собственников помещений в МКД, расположенных по адресам: *Московская область, Одинцовский г.о., г. Одинцово, ул. Каштановая, д. 11; Московская область, Одинцовский г.о., г. Одинцово, ул. Каштановая, д. 16; Московская область, Одинцовский г.о., г. Одинцово, ул. Каштановая, д. 16 корп. 1*, по форме согласно приложению N 2, утверждённого Правилами.

Организатора конкурса разместил в составе КД вышеуказанные Акты на каждый из объектов конкурса отдельно. Однако, некоторые сведения, которые Организатор обязан был указать в Актах, отсутствуют, а именно:

21. Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки) - кв. м _____
22. Уборочная площадь общих коридоров – кв. м _____
23. Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы) – кв. м _____

При этом, в Перечнях работ услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников в МКД, указаны следующие виды работ:

19.1 Сухая и влажная уборка, холлов, коридоров, галерей, лифтовых площадок и лифтовых холлов и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов.

Считаем, что, не заполнив отдельные сведения в Актах о состоянии общего имущества собственников помещений в МКД, Организатор нарушил пункт 4 и подпункт 1 пункта 41 Правил.

В своей позиции заявитель руководствуется практикой УФАС по Московской области, а именно: Решением № 22501 от 15 июня 2021 года, Решением № 22161 от 15 июня 2021 года и Решением № 12391 от 08 апреля 2021 года.

4. Согласно подпункту 1 пункта 41 Правил, Конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, включает в себя, в том числе, 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, 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 работ и услуг самостоятельно определяет расчетную стоимость каждой из работ и услуг.

Организатором в составе Конкурсной документации размещен единый Перечень работ на все три МКД, включённых в Лот № 1, что является грубым нарушением в силу того, что каждый МКД, входящий в Лот № 1, согласно данным Актов о состоянии общего имущества помещений в МКД, имеет разную площадь, исходя из которой, в свою очередь, рассчитывается стоимость работ и услуг, входящих в Перечень работ и услуг для каждого многоквартирного дома и, соответственно, при расчете годовой платы, исходя из стоимости платы за 1 кв. метр площади, у каждого многоквартирного дома, входящего в состав Лота № 1, годовая плата должна быть различной.

Считаем, что, разместив в составе Конкурсной документации единый Перечень работ и услуг для трех МКД, входящих в Лот №1, Организатор нарушил пункт 4 и подпункт 1 пункта 41 Правил.

На основании вышеизложенного ПРОШУ:

1. Рассмотреть настоящую жалобу в порядке, установленном действующим законодательством.
2. Признать жалобу обоснованной.
3. Выдать Организатору открытого конкурса обязательное для исполнения предписание в соответствии с доводами, указанными в настоящей жалобе.

Приложение (прилагаемые документы):

1. Заверенная копия Решения № 2 от 03 мая 2023 года – 2 (Два) листа;
2. Заверенная копия Приказа № 1 от 05 мая 2023 года – 1 (Один) лист;
3. Оригинал Доверенности № 67н от 19 мая 2023 года – 1 (Один) лист;
4. Оригинал Доверенности № 68н от 19 мая 2023 года.

Консультант ООО УК “Капелла”

по Доверенности № 67н от 19.05.2023 г.