

Общество с ограниченной ответственностью

«ПИК-Комфорт Сمارт»

105275, ГОРОД МОСКВА, УЛИЦА СОКОЛИНОЙ ГОРЫ 5-Я, ДОМ 25А, ЭТАЖ 2 ПОМ.
VI Ч КОМН 13, ОГРН 1197746300960, ИНН 7727418516,
Телефон: +7 (985) 642-28-19, e-mail: oooykspryt@gmail.com

№ б/н от 22 июля 2022 года

Кому: Управление Федеральной антимонопольной службы
по Московской области

Организатор торгов: Управление жилищно-коммунального хозяйства
Администрации Городского округа Балашиха
Место нахождения: 143900 Московская область, г.
Балашиха, ул. Победы, д.18а
Почтовый адрес: 143900 Московская область, г. Бала-
шиха, ул. Победы, д.18а
Телефон: +7 (499) 521-67-67 (добавочный 5489)
Факс: отсутствует в конкурсной документации.
Контактное лицо: Гирш Ирина Юрьевна
E-mail: ud@balashiha.ru

Заявитель: Общество с ограниченной ответственностью
«ПИК-Комфорт Смарт»
Место нахождения: 105275, г. Москва, ул. Соколиной
горы 5-я, дом 25А, этаж 2, помещение VI Ч, комната
13,
Почтовый адрес 105275, г. Москва, ул. Соколиной горы
5-я, дом 25А, этаж 2, помещение VI Ч, комната 13,
Телефон: +7 (985) 642-28-19
Факс: отсутствует.
Контактное лицо: Прозоров Дмитрий Робертович
Контактные телефоны: +7 (968) 709-54-84,
+ 7 (916) 976-98-81
E-mail: oooykspryt@gmail.com

Жалоба

**на действия Управления жилищно-коммунального хозяйства Администрации Городского
округа Балашиха при проведении открытого конкурса по отбору управляющей орга-
низации**

Управлением жилищно-коммунального хозяйства Администрации Городского округа Балашиха (далее – Организатор конкурса) на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о размещении заказов (www.torgi.gov.ru), 09.06.2022 года было опубликовано **Извещение № 090622/14352209/01 (Лот №1)** о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными по адресам: **Московская обл., г. Балашиха, ул. Мещера, д. 24, Московская обл., г. Балашиха, ул. Мещера, д. 26.**

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:

1. Согласно **пункту 4 Правил**, Конкурс проводится 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 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;

4) доступность информации о проведении конкурса и обеспечение открытости его проведения.

В пункте 8 Извещения открытого конкурса и в подпункте 17 Информационной карты конкурса указано, в том числе, следующее требование к подаче заявок: **Заявки на участие в открытом конкурсе принимаются со дня опубликования извещения в рабочие дни с 14 часов 00 минут до 16 часов 00 минут**, окончание подачи заявок - непосредственно до начала процедуры вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе.

Правилами Организатору конкурса не предоставлено права ограничивать какими-либо временными рамками часы подачи заявок на участие в открытом конкурсе, тем более что официальное время работы Управления жилищно-коммунального хозяйства Администрации Городского округа Балашиха начинается по рабочим дням в 09.00 и продолжается до 18.15 с перерывом на обед с 13.00 до 14.00.

Таким образом, Организатор конкурса сознательно ограничивает время приема заявок на участие в конкурсе, чем нарушает принцип добросовестной конкуренции, отраженный в подпункте 2 пункта 4 Правил.

2. Согласно **подпункту 4 пункта 41 Правил**, конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, включает в себя, 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.

Объем – содержание чего-либо с точки зрения величины, размера или количества содержащегося (словарь Ефремовой Т.Ф.).

Таким образом, объем в перечнях работ и услуг должен быть указан в единицах измерения (м2, м3, шт. и т.д.).

Организатор конкурса разместил в составе Конкурсной документации перечни работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах, расположенных по адресам: : **Московская обл., г. Балашиха, ул. Мещера, д. 24, Московская обл., г. Балашиха, ул. Мещера, д. 26.**

В размещенном в составе Конкурсной документации перечне Организатором не раскрыты объемы отдельных видов работ и услуг, а именно:

1.2. Работы, выполняемые в зданиях с подвалами- Не указана площадь подвалов		13194,78	0,47
1.12. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений (в т.ч. запирающих устройств), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме: Требование к качеству: ГОСТ 6629-88 «Двери деревянные», ГОСТ 11214-86 «Окна и балконные двери», СНиП 23-02-2003 «Тепловая защита зданий», СНиП 31-01-2003 «Здания жилые многоквартирные», СанПиН 2.1.2.2645-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях». Не количество окон и дверей		10948,86	0,39
Проверка целостности оконных и дверных заполнений (в т.ч. запирающих устройств), плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме - Не количество окон и дверей.	ежедневно	10668,12	0,38
2. Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме: Не указано количество систем инженерно-технического обеспечения		304041,42	10,83
2.1. Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирных домах. Не указано количество систем теплоснабжения, отопления и водоотведения		10668,12	0,38

2.2. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирных домах. Не указано количество систем теплоснабжения,		57832,44	2,06
2.3. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, АСКУЭ, радио- и телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме. Не указано количество электрооборудования, АСКУЭ, радио- и телекоммуникационного оборудования		18528,84	0,66
2.4. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания мусоропроводов многоквартирных домов: Не указано количество мусоропроводов		50533,2	1,80
2.5. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирных домов: Не указано количество систем вентиляции и дымоудаления		8702,94	0,31
Требование к качеству: СНиП 21-01-97 «Пожарная безопасность зданий и сооружений», ГОСТ 30494-96 «Здания жилые и общественные. Параметры микроклимата в помещениях», СНиП 41-01-2003 «Отопление, вентиляция и кондиционирование», СанПиН 2.1.2.2645-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях».			
Техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем; контроль состояния, выявление и устранение причин недопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной установки - Не указано количество систем вентиляции и дымоудаления	ежедневно	1403,70	0,05
Проверка утепления теплых чердаков, плотности закрытия входов на них - Не указано количество / площадь тепловых чердаков, количество входов на тепловые чердаки	ежедневно	1403,70	0,05
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	2 раза в год	561,48	0,02
3.1. Работы и услуги по содержанию помещений входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:		99381,96	3,54

Влажное подметание тамбуров, холлов, галерей, лифтовых площадок и лифтовых холлов и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов - Не указана площадь тамбуров, холлов, галерей, лифтовых площадок и лифтовых холлов лестничных площадок и маршей, пандусов	ежедневно с 1 по 3 этаж; 2 раза в неделю с 3-го этажа и выше	46883,58	1,67
Влажное подметание мест перед загрузочными камерами мусоропроводов - Не указано количество таких камер	ежедневно	13194,78	0,47
Мытье лестничных площадок и маршей - Не указана их площадь	2 раза в месяц	5334,06	0,19
Влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных площадках, оконных решеток, чердачных лестниц, шкафов для электросчетчиков и слаботочных устройств, почтовых ящиков - не указано их количество	1 раз в год	5334,06	0,19
Влажная протирка подоконников и отопительных приборов - не указано их количество	2 раза в год	2526,66	0,09
Мытье окон - не указано их количество	- 2 раза в год	5334,06	0,19
Очистка металлической решетки и приямка. Уборка площадки перед входом в подъезд - не указано их количество	1 раз в неделю	5334,06	0,19
Проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме. - не указана площадь, подлежащая дератизации и дезинфекции	1 раз в месяц	2245,92	0,08
Очистка урн от мусора - не указано их количество	1 раз в сутки	2526,66	0,09
Промывка урн - не указано их количество	1 раз в месяц	2526,66	0,09
Протирка указателей улиц и промывка номерных указателей - не указано их количество	2 раза в холодный период	2526,66	0,09
Уборка контейнерных площадок- не указано их количество	1 раз в сутки	3930,36	0,14
Промывка урн - не указано их количество	2 раза в месяц	2526,66	0,09
Протирка указателей улиц и промывка номерных указателей - не указано их количество	5 раз в теплый период	2526,66	
Уборка контейнерных площадок - не указано их количество	1 раз в сутки	6457,02	0,23

3.3.Работы по обеспечению требований пожарной безопасности - осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, комплексных систем противопожарной безопасности (сигнально-звуковые устройства, системы дымоудаления и т.д.) - не указано количество пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты,	2 раза в год	4491,84	0,16 0,00
---	--------------	---------	--------------

Считаем, что размещение Организатором в Конкурсной документации Перечня работ и услуг, не содержат количественные характеристики, определяющие объемы выполняемых работ и услуг, что не позволяет претендентам, в свою очередь, определить предмет торгов в полной мере и нарушает требования подпункта 4 пункта 41 Правил.

Позиция заявителя основана на актуальной практике УФАС по Московской области, а именно, на Решениях №№ 8306 от 10.04.2019 года, 28338 от 23.07.2020 года и 22501 от 15.06.2021 года.

3. 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 Составом общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление.

Организатором конкурса в Актах о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах, являющихся объектами открытого конкурса размещена некоторая информация о технической состоянии многоквартирного дома, включая пристройки, однако, Акт о состоянии общего имущества не может заменить обязательное наличие Составов общего имущества многоквартирного дома, как приложения к Договору управления, и, тем более, не может являться приложением к Договору управления, в виде его замены Составом общего имущества многоквартирного дома. Также стоит отметить, что в Акте не полностью отражена информация, которую следует указать в Составе общего имущества, согласно Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 года № 491.

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.

Позиция заявителя основана на актуальной практике УФАС по Московской области, а именно, на Решениях №№ 26380 от 13.07.2021 года и № 45922 от 21.11.2021 года.

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):

- Заверенная копия Решения № 2 от 24 мая 2022 года – 1 (Один) лист;
- Заверенная копия Решения № 5 от 23.09.2021 года – 2 (два) листа;
- Заверенная копия Приказа № 2 от 01.10.2021 года – 1 (Один) лист;
- Оригинал Доверенности № 25 от 03 июня 2022 года – 1 (Один) лист;
- Оригинал Доверенности № 30 от 03 июня 2022 года – 1 (Один) лист;