

Кому: Управление Федеральной антимонопольной  
службы по Московской области  
Куда: 123423, г. Москва, Карамышевская наб., д. 44

**Заинтересованное лицо:**

**Администрация Городского округа Балашиха  
Московской области (Управление жилищно-  
коммунального хозяйства)**

Место нахождения: 143900 Московская область, г.  
Балашиха, ул. Победы, д. 18а

Почтовый адрес: 143900 Московская область, г.  
Балашиха, ул. Победы, д.18а

Телефон: 8(495) 521-67-67

E-mail: ud@balashiha.ru

Московское областное УФАС  
Рег. номер 26058/22  
зарегистрирован 18.07.2022



Заявитель: **ООО «БАЛАШИХА-ПАРК»**

Юридический адрес: 143902, Московская область, г.  
Балашиха, ул. Советская, д. 21, пом. 1

ИНН: 5001083778 КПП: 500101001

ОГРН: 1115001006856

Фактический адрес: Московская область, г. Балашиха, ул.  
Майкла Лунна, д. 4  
тел. +7(495)7825331 uk-nash\_dom@mail.ru

**Жалоба**

**на действия Администрации Городского округа Балашиха Московской  
области (Управление жилищно-коммунального хозяйства) при проведении  
открытого конкурса по отбору управляющей организации**

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](http://www.torgi.gov.ru)), 10.06.2022 года было опубликовано Извещение №  
100622/14352209/01 (Лот №1) о проведении открытого конкурса по отбору  
управляющей организации для управления многоквартирными домами,  
расположенными по адресу: Московская область, г. о. Балашиха, ул.  
Молодежная, д. 11.

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.

1.1. Согласно извещению о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными по адресу: Московская область, г. о. Балашиха, ул. Молодежная, д. 11, организатор конкурса применяет «Плату за содержание жилого помещения для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда и для собственников помещений в многоквартирном доме, которые на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения» утвержденного **Постановлением Администрации Городского округа Балашиха от 16.06.2021 № 544-ПА.**

Вместе с тем, организатор конкурса не принято во внимание, что самим же организатор вышеуказанное постановление **ОТМЕНЕНО** иным нормативным правовым актом, а именно **постановлением Администрации Городского округа Балашиха от 08.06.2022гг. № 506-ПА «Об утверждении платы за жилое помещение на территории г.о.Балашиха».**



Руководствуясь ст.7 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» Муниципальные правовые акты, принятые органами местного самоуправления, подлежат обязательному исполнению на всей территории муниципального образования.

За неисполнение муниципальных правовых актов граждане, руководители организаций, должностные лица органов государственной власти и должностные лица органов местного самоуправления несут ответственность в соответствии с федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации.

По тексту Постановления от 08.06.2022г. № 506-ПА, усматривается, что с 01.07.2022г. применяются совершенно иные тарифы относительно тех, которые установлены в Постановлении от 16.06.2021 № 544-ПА.

Таким образом, организатором конкурса, не принято во внимание положения нормативно - правового акта от 08.06.2022г. № 506-ПА, который отражен в Приложении № 2 к конкурсной документации.

Необходимо также заметить, что Договор на право управления МКД по результатам конкурса заключается сроком на 3 года, при внесении изменений, дополнений в названный договор не предусмотрено в силу ФЗ № 135 «О защите конкуренции».

В этой связи, в конкурсной документации содержатся грубейшие нарушения положений Правил проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом», и императивные положения ст.18 ФЗ «О защите конкуренции».

2. Согласно подпункту 1 пункта 41 Правил, Конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, включает в себя, в том числе, заполненный полностью Акт о состоянии имущества собственников помещений в МКД, расположенных по адресу: Московская область, г. о. Балашиха, ул. Молодёжная, д. 11. по форме согласно приложению № 1, утверждённого Правилами.

Организатор конкурса разместил в составе КД вышеуказанные Акты на каждый из объектов конкурса отдельно. Согласно части 3 приложения конкурсной документации, организатором, утвержден АКТ о состоянии



общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса, в котором не указывается:

9. Количество этажей: от 3 до 18, подземный - 1

10. Наличие тех.этажа : 1

11. Наличие цокольного этажа: данные отсутствуют.

12. Наличие мансарды: данные отсутствуют.

13. Наличие мезонина: данные отсутствуют

14. Количество квартир 498

15. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества: кв.м., из них на уровне первого этажа \_\_11\_\_

16. Реквизиты правового акта о признании всех жилых помещений в многоквартирном доме непригодными для проживания отсутствует.

17. Перечень жилых помещений, признанных непригодными для проживания (с указанием реквизитов правовых актов о признании жилых помещений непригодными для проживания): отсутствует

18. Строительный объём – 135 130,82куб. м.

19. Площадь:

а) общая площадь здания – 34 131,20 кв.м.

б) общая площадь жилых помещений (за исключением балконов, лоджий, веранд и террас) – 20384,00 кв.м.

в) общая площадь жилых помещений (с учетом балконов, лоджий, веранд и террас) – 21100,10 кв.м.

г) общая площадь нежилых помещений торгово-досугового центра (не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) – 1 759,60 кв.м.

д) общая площадь встроенных помещений общественного назначения (не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) – 1 559,00 кв.м.

е) общая площадь машино-мест – 1225,40 кв.м.

ж) общая площадь помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) – 349,10 кв.м.

20. Количество лестниц –3 шт.

**21. Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки) – данные отсутствуют**

Однако, некоторые сведения, которые Организатор обязан был указать в Актах, отсутствуют, а именно:



- не указано количество помещений общего пользования входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме), что **СУЩЕСТВЕННО ВЛИЯЕТ НА ЦЕНУ И Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Московской области, г. Балашиха, ул. Молодежная, д. 11, являющегося объектом конкурса.**

*- не указано и не описано количество, качественные характеристики лифтового оборудования их класс, однако стоимость включена, в перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах, являющегося объектом конкурса ЛОТ № 1 - Московская область, г.о. Балашиха, ул. Молодежная дом 11, соответственно и 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.*

**-Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки) нет сведений кв. м.**

Особо отмечу, что помимо, обслуживания ПЛОЩАДИ мест общего пользования, которой отсутствует в КД и как следствие не учитывается в Приложении № 2 к КД, организатором не учитывается и также не принимается во внимание общая площадь машино-мест – 1225,40 кв.м., которая подлежит обслуживанию.

Не смотря на данные обстоятельства, в Акте Приложение № 1 к КД отражено, что Наличие цокольного этажа: данные отсутствуют, при этом Количество этажей: от 3 до 18, **подземный – 1.**

**Поддается объективному сомнению, технические характеристики объекта, который является объектом открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными по адресу: Московская область, г. о. Балашиха, ул. Молодёжная, д. 11 при совокупном анализе АКТ и Разрешения ввода МКД в эксплуатацию.**

При этом, в Перечне работ и услуг по вышеуказанным МКД, размещенных Организатором в составе КД, указаны следующие виды работ:



Пункт 3.1. Работы и услуги по содержанию помещений входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:

- Влажное подметание тамбуров, холлов, галерей, лифтовых площадок и лифтовых холлов, и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов,
- Мытье лестничных площадок и маршей,
- Проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме.

Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил 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», Раздел 1 устанавливает объекты мест общего пользования 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).

Организатор НЕ указал виды работ, связанные с помещениями общего пользования, которое существенным образом влияют на стоимость работ и оказания услуг. В том числе, с лестницами, но площадь данных помещений в Акте отсутствует, следовательно предмет конкурса не определен.

Лифтовое оборудование является частью общего имущества МКД, а бремя его содержания ложится на плечи всех собственников помещений в доме (ч. 1 ст. 36 ЖК РФ, п. 2 Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил 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»

Пункт 22 Постановления Правительства РФ от 03.04.2013 №290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения» предусмотрены работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов) в многоквартирном доме:

организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта;

обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта (лифтов);

обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов);

обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования.

Однако в акте Актах о состоянии общего имущества собственников помещений в МКД не содержится информации о лифтовом оборудовании (качественные характеристики лифтового оборудования их класс, однако стоимость включена, в перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах).

Вместе с тем, разделом 2.6. Перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Московская область, г. о. Балашиха, ул. Молодёжная, д. 11, являющегося объектом конкурса «Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов) в многоквартирном доме» содержится предложения по цене конкурса.

Таким образом, указав данные виды работ в Перечне работ и услуг в Актах о состоянии общего имущества собственников помещений в МКД, являющихся предметом открытого конкурса, Организатор фактически не определил объём работ и оказания услуг по обслуживанию состав общего имущества собственников помещений в МКД, являющихся предметом конкурса.

Считаем, что, не заполнив отдельные сведения в Актах о состоянии общего имущества собственников помещений в МКД и определения объёма по оказанию услуг, по обслуживанию состав общего имущества собственников помещений в МКД, фактически предмет конкурса Организатором не определен.

В данной связи, Организатором нарушены п. 4 и подпункт 1 пункта 41 Постановления 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».

3.Обращаю внимание комиссии на ряд следующих обстоятельств, которые содержатся в приложении № 2 к КД «Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Московской области, г. Балашиха, ул. Молодежная, д. 11, являющегося объектом конкурса».

Так, в частности, при расчете устанавливается: «Годовая плата (рублей)» - «Стоимости на 1 кв. м общей площади (рублей в месяц)» по стоимости 5,98 руб.= 1662564,38 руб.(годовая) РАЗДЕЛ 1 и далее по остальным разделам.

Однако, стоимость рассчитана в рамках недействующего Постановления Администрации Городского округа Балашиха от 16.06.2021 № 544-ПА.

- не представляется возможным определить, каким образом **и от какого объёма осуществлен** расчет, установленный организатором, при математическом сложении всех исходных параметров объекта конкурса по (РАЗДЕЛАМ) в Приложение № 2 к КД, установленные суммы являются некорректными и не соответствуют действительности.

Организатором конкурса, проигнорированы требования Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 № 214-ФЗ, которым установлены положения, что, гарантийный срок на конструктивные элементы МКД составляет не менее 5 лет. Речь идет про фундамент, стены, перекрытия, крышу, лестницы и т.д. В отношении технологического и инженерного оборудования дома (водопровод, отопительные системы, электрика, канализация, вентиляция) установлен гарантийный срок не менее 3 лет с момента передачи по акту первого помещения в доме.

Следовательно, в Приложение № 2 к КД «Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Московской области, г. Балашиха, ул. Молодежная, д. 11, являющегося объектом конкурса», а именно в разделах:

- № 1 Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирных домов подлежат



(п.п.1.1.-1.12.) исключению и конкурсной документации, т.к. Федеральным законодателем установлен гарантийный срок для устранения недостатков за счет Застройщика, а не за счет собственников данного объекта.

Следовательно, Приложение № 2 к КД «Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Московской области, г. Балашиха, ул. Молодежная, д. 11, являющегося объектом конкурса» не может отражать действительный перечень работ и оказания услуг и тем более его стоимость.

Позиция заявителя основана на практике УФАС по Московской области, а именно, на решениях № 12391 от 08.04.2021 года и № 15960 от 29.04.2021 года, № 22051 от 15.06.2021г.

4. Согласно пункту 1 пункта 38 Правил, в Извещении о проведении открытого конкурса указываются, в том числе, основание проведения конкурса и нормативные правовые акты, на основании которых проводится конкурс.

В соответствии с пунктом 3 Правил, конкурс проводится если:

1) собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления этим домом, в том числе в следующих случаях:

- собственниками помещений в многоквартирном доме общее собрание по вопросу выбора способа управления многоквартирным домом не проводилось или решение о выборе способа управления многоквартирным домом не было принято;

- по истечении 2 месяцев после вступления в законную силу решения суда о признании несостоявшимся общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросу выбора способа управления многоквартирным домом повторное общее собрание не проводилось или решение о выборе способа управления многоквартирным домом не было принято;

2) принятое собственниками помещений в многоквартирном доме решение о выборе способа управления домом не реализовано, в том числе в следующих случаях:

- большинство собственников помещений в многоквартирном доме не заключили договоры, предусмотренные статьей 164 Жилищного кодекса Российской Федерации;

- собственники помещений в многоквартирном доме не направили в уполномоченный федеральный орган исполнительной власти документы, необходимые для государственной регистрации товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива;



- не заключены договоры управления многоквартирным домом, предусмотренные статьей 162 Жилищного кодекса Российской Федерации;  
3) до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам конкурса, не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано.

В Извещении №100622/14352209/01, **Организатором не размещены собственно файлы ИЗВЕЩЕНИЯ, в которых должна быть отражена информация.**

- Постановление Администрации Городского округа Балашиха от 16.06.2021г. №544-ПА «Об утверждении платы за жилое помещение на территории Городского округа Балашиха». **-НЕДЕЙСТВУЮЩЕЕ.**

- Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения рассчитан 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 обязательных работ и услуг и составляет 41,87 руб./кв.м. в месяц установлен по недействующему постановлению.

**6. Перечень коммунальных услуг, предоставляемых управляющей организацией в порядке, установленном законодательством Российской Федерации - Холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение, электроснабжение.**

Однако, как вид обязательной коммунальной услуги - вывоз мусора (ТКО) ОТСУТСТВУЕТ, следовательно, перечень услуг так не определен организатором, а равно как и предмет конкурса.

Считаем, что не указав в Извещении о проведении открытого конкурса оснований его проведения, предусмотренных **пунктом 3 Правил, Организатор нарушил подпункт 1 пункта 38 Правил и подпункт 4 пункта 4 Правил.**

В своей позиции заявитель руководствовался практикой УФАС по московской области, а именно, Решением № 19319 от 25.05.2021 года.

В заключении хочется еще раз обратить внимание комиссии, что вышеуказанные нарушения невозможно устранить при продлении сроков настоящего конкурса, в данном случае требует четкое определение предмета конкурса его объема, технических, инженерных, конструктивных особенностей предмета конкурса, что в кратчайшие сроки невозможно, все изложенные нарушения существенно влияют на круг участников конкурса.



Учитывая ст. 447 и 449 Гражданского кодекса Российской Федерации, частью 7 статьи 46, статьей 153, частями 1, 2, 3, 4, 8, 9, 13, 14 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, статьей 8, частью 1 статьи 12, частью 1 статьи 16, Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", пунктами 22, 39 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75.

На основании вышеизложенного ПРОШУ:

1. Рассмотреть настоящую жалобу в порядке, установленном действующим законодательством.
2. Признать жалобу обоснованной.
3. Выдать организатору торгов соответствующее предписание об отмене настоящего конкурса.

Приложение:

1. Копия Устава ООО «Балашиха Парк»
2. Свидетельства о регистрации ООО «Балашиха Парк» в качестве юридического лица.
3. ~~Приказ о назначении генерального директора.~~
4. Выписка из ЕГРЮЛ на заявителя.
5. Акт ввода объекта в эксплуатацию (часть).

6) Копия у  
представит  
Инициалы

Решение о  
участии в  
конкурсе  
от 19.12.12г

Генеральный директор  
ООО «Балашиха Парк»

Инициалы  
подпись

Харина Н.И.