

# Жалоба

а  
официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о размещении заказов (www.torgi.gov.ru), 14.11.2022 года было опубликовано **Извещение** № ..... о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными по адресам:

**1-я Владимирская ул., д. 23, к. 1, д. 23 к.2, д. 23 к.3, д. 33, к. 2; 2-я Владимирская ул., д. 10, д. 11Д, д. 12, к. 1, д. 12, к. 3, д. 32, к. 1; 3-я Владимирская, д. 9, к. 1, д. 9, к. 4, д. 8, к. 1; Зеленый проспект, д. 4, к. 2; ул. Новогаревская, д. 10, к. 2; ул. Перовская, д. 22, к. 1, д. 29, к. 2, д. 30/2, д. 38, к. 4 ул. Лазо, д. 4, к. 2; ул. Плеханова, д. 25, к. 5, д. 29, к. 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:

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. 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;

е<sup>1</sup>) 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, газопользующего оборудования (за исключением бытового газопользующего 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.

Организатором конкурса указан в составе Проекта договора управления многоквартирным домом Состав общего имущества собственников многоквартирного дома как Приложение № 1 к нему, однако, данное Приложение Организатором не заполнено.

Таким образом, не указание характеристик в Приложении № 1 к Договору управления, является неправомерным, поскольку, документация по своей сути является офертой, в соответствии с положениями которой впоследствии заключается договор, управления, в связи с чем в Конкурсной документации, в частности в Составе общего имущества, должна содержаться четкая и исчерпывающая информация в соответствии с требованиями действующего законодательства.

Считаем, что, не разместив в составе Конкурсной документации заполненный, в соответствии с требованиями действующего законодательства, Состав общего имущества собственников 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 по вышеуказанным доводам жалобы подтверждена актуальной практикой ВФАС по городу Москве, а именно: Решением №

На основании вышесказанного 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 № 38н от 12 августа 2022 года – 1 (Один) лист;
- Заверенная копия Решения № 077/07/00-12948/2022 от 01.09.22 г.г. – 7 (Семь) листов.