

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 21 октября 2022 года

Кому: Управление Федеральной антимонопольной службы
по Московской области

Организатор торгов: Администрация Ленинского городского округа Мос-
ковской области.
Место нахождения:
142700, Московская область, г. Видное, ул. Школь-
ная, д.24а
Почтовый адрес:
142700, Московская область, г. Видное, ул. Школь-
ная, д.24а
Телефон: +7 (495)541-01-11
Факс: отсутствует в конкурсной документации.

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.

E-mail: oooykspryt@gmail.com

Жалоба

**на действия Администрации Ленинского городского округа Московской области
при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации**

Администрацией Ленинского городского округа Московской области (далее – Органи-
затор конкурса) на официальном сайте Российской Федерации для размещения информа-
ции о размещении заказов (www.torgi.gov.ru), 06.10.2022 года было опубликовано **Извеще-
ние № 21000008020000000001** о проведении открытого конкурса по отбору управляющей
организации для управления многоквартирными домами, расположенными по адресам:

Лот № 1: Московская область, Ленинский городской округ, рабочий поселок Дрожжино, ул. Южная, д.3, к. 3;

Московская область, Ленинский городской округ, рабочий поселок Дрожжино, ул. Южная, д.3, к. 4;

Московская область, Ленинский городской округ, рабочий поселок Дрожжино, ул. Южная, д.5;

Лот № 2: Московская область, Ленинский городской округ, рабочий поселок Дрожжино, ул. Южная, д.9, к. 2;

Московская область, Ленинский городской округ, рабочий поселок Дрожжино, ул. Южная, д.9, к. 3.

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.

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 многоквартирный дом, расположенными по адресам: Московская область, Ленинский городской округ, рабочий поселок Дрожжино, ул. Южная, д.3, к. 3; Московская область, Ленинский городской округ, рабочий поселок Дрожжино, ул. Южная, д.3, к. 4; Московская область, Ленинский городской округ, рабочий поселок Дрожжино, ул. Южная, д.5; (Лот № 1) и Московская область, Ленинский городской округ, рабочий поселок Дрожжино, ул. Южная, д.9, к. 2; Московская область, Ленинский городской округ, рабочий поселок Дрожжино, ул. Южная, д.9, к. 3 (Лот № 2)

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

2. Работы, выполняемые в зданиях с подвалами:
проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения; - не указана конкретная площадь подвалов
проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приямков, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями; - не указана конкретная площадь подвалов
контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей.- не указано количество дверей, запорных устройств
13. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме: все оконные и дверные заполнения – не указано количество оконных и дверных заполнений
проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме; – не указано количество оконных и дверных заполнений, фурнитуры
15. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирных домов: не указано количество таких систем
17. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек в многоквартирных домах: - не указано количество индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек
18. Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирных домах: - не указано количество систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения
проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах); - не указано количество такого оборудования (запорной

арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета)
контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.); - не указано количество такого оборудования (контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров))
восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме; не указано количество такого оборудования (отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов))
19. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирных домах: - не указано количество систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение)
испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления;
22. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов) в многоквартирном доме: - не указано количество ЛИФТОВ
23. Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:
влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек; - не указано количество подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек
мытьё окон; - не указано количество окон
очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, ячеистых покрытий, прямков, текстильных матов); ; - не указано количество металлических решеток, ячеистых покрытий, прямков, текстильных матов
очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, и их промывка, уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома;- не указано количество урн, контейнерных площадок
уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и прямка. не указано количество крылец, решеток и прямков
содержание элементов благоустройства придомовой территории (круглогодично). не указано количество элементов благоустройства
27. 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, противодымной защиты. - - не указано количество крылец пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты

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

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 (при-

боров 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 Состава общего имущества многоквартирного дома**, в отношении которого будет осуществляться управление.

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

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 УФАС по Московской области, а именно: Решениями №№ 27108/22 от 01.08.22 г. и 32165/22 от 16.09.22 г.

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.