

Жалоба

на официальном сайте Российской Федерации размещении информации о размещении заказов (www.torgi.gov.ru), 28.02.2024 года было опубликовано **Извещение №** о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г

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:

- **добросовестная конкуренция;**
- **доступность информации о проведении конкурса и обеспечение открытости его проведения.**

1. Согласно **подпункту 1 пункта 41 Правил**, Конкурсная документация, утверждаемая Организатором конкурса, включает в себя, том числе, Акт по форме согласно приложению N 1, утвержденного Правилами.

Организатором в составе Конкурсной документации размещен Акт о состоянии общего имущества собственников помещений в МКД, являющемся предметом настоящего открытого конкурса, однако, указанный Акт заполнен не полностью, а именно, не заполненные следующие графы:

21.	Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки):	-	м ²
22.	Уборочная площадь общих коридоров:	-	м ²
23.	Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы):	-	м ²

24.	Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома:	-	
-----	--	---	--

При этом, в Акте указаны два кадастровых номера, которые также не позволяют точно определить площадь земельного участка. При этом, в перечнях работ указаны виды работ, связанные с обслуживанием помещений, площадь которых не указана в акте, а именно: площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки и марши), площадь общих коридоров площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы, проведение дератизации помещений, работы с придомовым земельным участком в зимнее и летнее время, подметание, уборка снега, уборка и выкапывание газонов.

В Акте о состоянии общего имущества Организатором конкурса не были раскрыты сведения, необходимые для получения участниками конкурса правильного представления об объекте конкурса. Не указав данные сведения, Организатор конкурса лишает потенциальных участников необходимой информации для обеспечения надлежащего содержания имущества в многоквартирном доме, что могло повлиять на коммерческий интерес потенциальных участников процедуры.

Отсутствующие в Акте данные необходимы для расчета расходов на санитарное содержание (моющие средства, инвентарь, затраты на труд уборщиков) и текущий ремонт мест общего пользования (расходы на материалы, персонал и работу), влияют на рентабельность и экономическую составляющую деятельности управляющей организации, которая впоследствии будет осуществлять функции по управлению данными домами, являются необходимыми данными для расчета экономической составляющей при принятии решения об участии в конкурсе.

Считаем, что размещение Организатором в Конкурсной Акта о состоянии общего имущества собственником помещений в многоквартирном доме, заполненного не полностью, не позволяет потенциальным участникам конкурса, в полной мере, определить предмет конкурса, рассчитать экономическую целесообразность участия в конкурсе, таким образом, нарушил требования пункта 4 и подпункта 1 пункта 41 Правил.

В своих доводах заявитель руководствуется актуальными решениями УФАС по г. Москве: № 077/07/00-12948/2022 от 01.09.2022 г., № 077/07/00-17372/2022 от 28.11.2022 г.

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 (далее Постановление)**.

Согласно **Пунктам 2, 5, 6, 7 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 Постановления**, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

При этом, согласно **пункта 16 Постановления**, 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 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации, на обязательное наличие в Договоре управления Состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление

В составе Части II Конкурсной документации размещен Проект договора управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Москва, ул. Руставели, д. 16, к.1. В качестве Приложения № 1 к указанному Проекту договора значится состав о состоянии общего имущества в многоквартирном доме, однако, в Конкурсной документации данный документ Приложение размещено в незаполненном виде.

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 пункт 4, 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 своих доводах заявитель руководствуется актуальными решениями УФАС по г. Москве: № 077/07/00-12948/2022 от 01.09.2022 г., № 077/07/00-17372/2022 от 28.11.2022 г.

3. Согласно пункту 50 Правил, Организатор конкурса по собственной инициативе или в соответствии с запросом заинтересованного лица вправе внести изменения в конкурсную документацию не позднее чем за 15 дней до даты окончания срока подачи заявок на участие в конкурсе. В течение 2 рабочих дней с даты принятия решения о внесении изменений в конкурсную документацию такие изменения размещаются организатором конкурса или по его поручению специализированной организацией на официальном сайте и направляются заказными письмами с уведомлением всем лицам, которым была предоставлена конкурсная документация.

Решением и Предписанием УФАС по г. Москве № 077/07/00-3727/2024 от 27.03.2024 г. Организатору было предписано продлить срок приема заявок на участие в Торгах таким образом, чтобы с даты размещения в единой информационной системе указанных изменений до даты окончания срока подачи заявок на участие в таких Торгах оставалось не менее половины срока подачи заявок на участие в таких Торгах, назначить новую дату окончания подачи заявок, дату рассмотрения заявок, дату подведения итогов Торгов, разместить информацию о вышеуказанных изменениях в источниках, предусмотренных законодательством Российской Федерации для размещения информации о Торгах.

На момент подачи настоящей жалобы датой окончания подачи заявок на сайте www.torgi.gov.ru значится 17.04.2024 года. При этом, Организатором на момент написания настоящей жалобы еще не были внесены изменения в Конкурсную, предписанные Решением УФАС по г. Москве и, вместе с тем, не были продлены сроки приема заявок на участие в Торгах и не назначены новые даты окончания подачи заявок, рассмотрения заявок и подведения итогов Торгов.

Организатор торгов, в период внесения изменения Конкурсной документации обязан был, в соответствии с Предписанием УФАС г. Москвы, продлить

соответствующие сроки проведения процедур по конкурсу, в противном случае, даты, указанные в настоящий момент на сайте www.torgi.gov.ru нарушают, во-первых, требования Предписания, а во-вторых, вводят в заблуждение потенциальных участников конкурса в связи с тем, что на сайте www.torgi.gov.ru в настоящий момент размещены документы Конкурсной документации - Перечень работ и услуг, не содержащий всей, требуемой действующим законодательством, информации в полном объеме.

Считаем, что Организатор, не изменив на сайте www.torgi.gov.ru сроки проведения процедур по конкурсу, в связи с исполнением им Предписания УФАС по г. Москве № 077/07/00-3727/2024 от 27.03.2024 г., нарушил требования указанного Предписания, а также Пункты 4 и 50 Правил.

На основании вышеизложенного ПРОШУ:

1. Рассмотреть настоящую жалобу в порядке, установленном действующим законодательством;
2. Признать жалобу обоснованной;
3. Выдать Организатору конкурса обязательное для исполнения предписание в соответствии с доводами, указанными в настоящей жалобе;
4. **Привлечь Организатор торгов к административной ответственности за систематическое нарушение Правил при формировании положений Конкурсной документации и Извещения.**

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 – 1 (Один) лист;