



ООО «УК ОКТЯБРЬ»
115522, г. Москва, Пролетарский проспект,
д. 17, корп. 1, помещ. 2/1
Тел.: +7 (495) 225-34-81

ОГРН: 1197746586454
ИНН: 7719497338

«07» ноября 2023 года

**Кому: Управление Федеральной антимонопольной службы
по Московской области**

**Организатор торгов: Администрация городского округа Котельники
Московской области.**

Место нахождения: 140054, Московская область,
город Котельники, Дзержинское шоссе, дом 5, стр. 4

Почтовый адрес: 140054, Московская область,
город Котельники, Дзержинское шоссе, дом 5, стр. 4

Телефон: +7 (498) 742 20 52, +7 (495) 554 45 08

Факс: отсутствует в конкурсной документации.

E-mail: koteladm@mail.ru, kotelniki2016@mail.ru

**Заявитель: Общество с ограниченной
ответственностью ” УК Октябрь ”**

Место нахождения: 115522, г.Москва, Пролетарский
проспект, д.17, корп.1, пом.2/1,

Почтовый адрес: 115522, г.Москва, Пролетарский
проспект, д.17, корп.1, пом.2/1

Телефон: 8-495-123-45-67

Факс: отсутствует.

E-mail: отсутствует

Жалоба

на действия Администрации городского округа Котельники Московской области при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом

Администрацией городского округа Котельники Московской области (далее – Организатор конкурса) на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о размещении заказов (www.torgi.gov.ru), 06.10.2023 года было опубликовано **Извещение № 2100000604000000016 (Лот № 1)** о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: **Московская область, г. Котельники, ул. Сосновая, д. 2, корп. 1.**

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:

- 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;
- 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;

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 № 491, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

При этом, согласно **подпункту а пункта 16** Постановления № 491, 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.**

В составе Конкурсной документации Организатором был размещен Проект договора управления МКД, являющийся предметом открытого конкурса.

В качестве **Приложения № 1** к указанному Проекту договора, значится “Состав общего имущества многоквартирного дома”, который Организатор также разместил в составе Конкурсной документации, однако, указанный состав общего имущества был заполнен Организатором формально, в нем Организатором лишь были перечислены все возможные элементы, системы и конструкции, какие могут быть у МКД, указанные в Постановлении № 491. Никаких иных данных, а именно, количественных характеристик, идентифицирующих многоквартирный дом, к которому относится указанный Состав общего имущества, кроме его адреса в титульной части Состав, Организатором размещено не было.

Следует отметить, что законодатель требует размещения Состав общего имущества в качестве приложения к Проекту договора для того, чтобы любой потенциальный участник открытого конкурса имел возможность ознакомиться со всеми данными, касающимися конструктивных и технических особенностей МКД, выставленного на конкурс, количественными характеристиками всех систем и конструкций, входящих в состав общего имущества.

Заполненный надлежащим образом состав общего имущества должен дать возможность победителю конкурса более полно и качественно подойти к управлению МКД, а также дать возможность контроля жителями и надзорными органами за правильном, полным и своевременным обслуживанием победителем конкурса всех элементов и систем многоквартирного дома, выставленного на конкурс.

Организатор, подойдя формально к заполнению **Приложения №1** к Проекту договора управления МКД, лишил потенциальных участников возможности ознакомиться с предметом торгов в части количественных характеристик его систем, конструкций и элементов, отсутствующих в размещенном им Составе общего имущества, чем фактически нарушил требования **подпункта 4 Пункта 4 Правил**, так как в том виде, в котором им было размещено указанное Приложение №1, оно является, по сути, незаполненным.

Считаем, что, разместив в составе Конкурсной документации формально заполненный Состав общего имущества многоквартирного дома, являющегося предметом вышеуказанного открытого конкурса без указания в нем каких бы то ни было идентификационных количественных характеристик МКД, 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.**

В своей позиции заявитель руководствуется актуальной практикой УФАС по Московской области (заверенные копии решений прилагаются).

2. Согласно **подпункту 1 пункта 41 Правил**, Конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, включает в себя, в том числе, Акт о состоянии общего имущества собственником помещений в многоквартирном доме, составленный по форме, согласно **Приложению N 1, утвержденному Правилами.**

В указанном Акте Организатор обязан раскрывать все требуемые формой Акта сведения.

Организатор конкурса разместил в составе Конкурсной документации Акт о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, однако, им не были заполнены в указанном Акте отдельные строки, а именно:

21. Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки) - кв. м __

22. Уборочная площадь общих коридоров – кв. м _____

23. Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы) – кв. м _____

При этом, в перечне работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме имеются отдельные виды работ / услуг, требующие для их корректного исполнения отсутствующих в Акте данных, а именно:

2.1	Сухая и влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лифтовых площадок и лифтовых холлов и кабин, лестничных площадок и марше пандусов
2.2	Мытье лестничных площадок и маршей
3.1	проведение профилактической дезинфекции в местах общего пользования подъезды, тамбуры, холлы, коридоры, лифтовые холлы и кабины, лестничные площадки и марши, мусоропроводы

Считаем, что, не заполнив отдельные сведения в Актах о состоянии общего имущества собственников помещений в МКД, Организатор нарушил пункт 4 и подпункт 1 пункта 41 Правил.

В своей позиции заявитель руководствуется актуальной практикой УФАС по Московской области (заверенные копии решений прилагаются).

3. Согласно подпункту 1 пункта 41 Правил, Конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, включает в себя, в 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.

Перечень работ и услуг, размещаемый в Конкурсной документации, является обязательным приложением к Договору управления МКД, заключаемому по результатам конкурса, так как определяет обязанности управляющей организации, в том числе перед жителями МКД и, следовательно, устанавливает предмет договора управления общим имуществом МКД.

Объем – содержание чего-либо с точки зрения величины, размера или количества содержащегося (словари _____).

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 Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося предметом конкурса, однако, в размещенном для указанного выше многоквартирного дома перечне работ и услуг, Организатором не были раскрыты объемы отдельных видов работ и услуг, а именно:

1.1.1	Очистка крышек люков колодцев от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см – не указано количество крышек люков колодцев
1.1.5	Очистка от мусора урн, установленных возле подъездов – не указано количество урн
1.2.2	Очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов, и уборка контейнерных площадок, расположенных на территории общего имущества многоквартирного дома – не указано количество урн и мусорных площадок
1.2.4	Уборка площадок перед входом в подъезды, очистка металлических решеток и приямков – не указано количество площадок
1.2.5	Ремонт и покраска оборудования детских, спортивных и хозяйственно-бытовых площадок – не указано количество площадок
2.1	Сухая и влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лифтовых площадок и лифтовых холлов и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов - не указано количество / площадь тамбуров, холлов, коридоров, галерей, пандусов
2.3	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
2.4	Мытье окон – не указано количество окон
2.5	Очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, ячеистых покрытий, приямков, текстильных матов) – не указано их количество
8.1	Проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах) – не указано количество насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов
8.3	Контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.) – не указано количество контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.)
8.4	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 оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.)
8.9	Очистка и промывка водонапорных баков – не указано их количество
8.10	Промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений – не указано количество таких систем
8.13	Удаление воздуха из системы отопления - не указано количество таких систем

8.14	Промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений - не указано количество таких систем
8.17	Техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, лифтов, установок автоматизации тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования - не указано количество таких систем
8.18	Контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации – не указано количество датчиков и систем
9.1	Техническое обслуживание элементов систем пожаротушения не указано количество таких систем

Считаем, что размещение Организатором в Конкурсной документации Перечня работ и услуг, не содержащего количественные характеристики отдельных видов работ, определяющих 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.

В своей позиции заявитель руководствуется актуальной практикой УФАС по Московской области (заверенные копии решений прилагаются).

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):

1. Заверенная копия Протокола №1 внеочередного общего собрания участников Общества с ограниченной ответственностью «УК Октябрь» от 03.09.2020г. на 3 (трех) листах.
2. Заверенная копия Приказа № 3 о вступлении в должность генерального директора от 04.09.2023г. на 1 (одном) листе.
3. Копии Решений УФАС по Московской области на 27 (двадцати семи) листах.

Генеральный директор