

ФОНД ПРОЕКТОВ  
СОЦИАЛЬНОГО И КУЛЬТУРНОГО  
НАЗНАЧЕНИЯ  
«НАЦИОНАЛЬНОЕ КУЛЬТУРНОЕ  
НАСЛЕДИЕ»

(ФОНД «НАЦИОНАЛЬНОЕ  
КУЛЬТУРНОЕ НАСЛЕДИЕ»)  
125284, Российская Федерация,  
г. Москва, ул. Хорошевское шоссе д.32 А,  
помещение VII, кабинет 6  
ОКПО 28742524, ОГРН 1187700009815,  
ИНН/КПП 7706453728/771401001

17.03.2023 № \_\_\_\_\_

Жалоба на положения извещения о проведении открытого конкурса, конкурсной документации о проведении открытого конкурса по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами

Калининградское УФАС России  
236006, г. Калининград,  
ул. Барнаульская, д. 4

**Заявитель:**

Фонд проектов социального  
и культурного назначения  
«Национальное культурное наследие»

Место нахождения и почтовый адрес:  
125284, г. Москва, Хорошевское шоссе,  
д. 32А, помещение VII, кабинет 6,  
e-mail: info@fondnkn.ru  
тел.: +7 926 750 81 15  
(контактное лицо: Дементьев А.В.)

**Заказчик:**

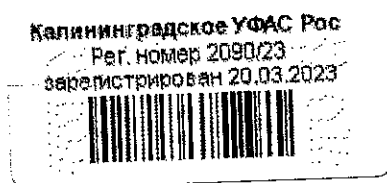
Комитет городского хозяйства и  
строительства администрации  
городского округа «Город Калининград»

Место нахождения и почтовый адрес:  
236022, г. Калининград, пл. Победы, 1  
e-mail: balabaev\_yuv@klgd.ru  
тел.: +7 (4012) 92 34 86  
(контактное лицо: Балабаев Ю.В.)

**Уполномоченный орган:**

Комитет по финансам администрации  
городского округа «Город Калининград»

Место нахождения и почтовый адрес:  
236022, г. Калининград, пл. Победы, 1  
e-mail: omz-kenig@mail.ru  
тел.: +7 (4012) 92 33 47  
(контактное лицо: Небесенко Н.А.)



11:38

**Извещение № 21000007890000000052**

лот № 1: г. Калининград, ул. Солнечный  
бульвар, д. 33, корпус 1, 2, 3, 4, 5  
<https://torgi.gov.ru/new/public>

1. 14.02.2023 уполномоченным органом размещено извещение № 21000007890000000052 (далее – Извещение) о проведении открытого конкурса по отбору организации для управления многоквартирными домами по адресу: г. Калининград, ул. Солнечный бульвар, д. 33, корпус 1, 2, 3, 4, 5 (лот № 1).

В соответствии с п. 2 Извещения основанием проведения конкурса являются правоотношения по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, урегулированные постановлением Правительства РФ

от 06.02.2006 № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом».

Вместе с тем, указанный нормативно-правовой акт регулирует отношения, в которых на стороне собственника помещений выступает множество лиц, что следует из раздела I (Общие положения):

- объект конкурса – общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме (п. 2);

- конкурс проводится, если собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления этим домом (п. 3);

- конкурс проводится на основе принципа эффективного использования средств собственников помещений в многоквартирном доме (п. 4);

- в случае если до дня проведения конкурса собственники помещений в многоквартирном доме выбрали способ управления многоквартирным домом и реализовали решение о выборе способа управления этим домом, конкурс не проводится (п. 39).

Фонд является единственным собственником жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах по адресу: г. Калининград, ул. Солнечный бульвар, д. 33, корпус 1, 2, 3, 4, 5. Таким образом, множество лиц на стороне собственника помещений в многоквартирных домах отсутствует.

Более того, 16.01.2023 Фонд, руководствуясь ч. 7 ст. 46, ч. 2 ст. 161 Жилищного кодекса РФ, принял решение единственного собственника помещений в многоквартирных домах по указанному адресу о способе управления многоквартирными домами – непосредственное управление собственником помещений в многоквартирном доме. О принятом решении Фонд проинформировал Администрацию городского округа «Город Калининград» письмом от 16.01.2023 № 01-52/01 (копия прилагается).

В связи с полученными разъяснениями Администрации городского округа «Город Калининград» Фонд 20.01.2023 принял решения единственного собственника помещений в многоквартирных домах по вышеуказанному адресу об утверждении способа управления данными домами – управление управляющей организацией. О принятых решениях Фонд проинформировал Администрацию городского округа «Город Калининград» и направил решения единственного собственника письмом от 06.02.2023 № 01-205/01 (копия прилагается).

С учетом изложенного, объект конкурса (общее имущество нескольких собственников) отсутствует, цель проведения конкурса (выбор способа управления многоквартирными домами) достигнута до проведения конкурса. Следовательно, оснований для проведения конкурса нет, Извещение и Конкурсная документация нарушают действующее законодательство Российской Федерации.

2. Лот № 1 необоснованно объединяет пять отдельных многоквартирных домов. Вместе с тем согласно ч. 3 раздела I «Общие положения» Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами (утв. постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 № 416) управление осуществляется в отношении каждого отдельного многоквартирного дома как самостоятельного объекта управления с учетом состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и физического состояния общего имущества.

В этой части Извещение нарушает права собственника жилых помещений на оказание услуги, соответствующей требованиям действующего законодательства, а также права участников открытого конкурса, соответствующих требованиям, предъявляемым для оказания услуг по управлению одним или несколькими (менее чем пятью) домами, что влечет ограничение конкуренции.

3. В соответствии с ч. 3 ст. 162 Жилищного кодекса РФ в договоре управления многоквартирным домом должны быть указаны:

3.1. Состав общего имущества многоквартирного дома.

Ни Извещение, ни Конкурсная документация (в том числе приложение № 4 к ней – проект договора управления многоквартирным домом) не содержат информацию о составе общего имущества каждого из пяти домов, объединенных в один лот.

3.2. Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, порядок изменения такого перечня.

Ни Извещение, ни Конкурсная документация не содержат информацию о перечне работ и услуг по управлению каждым из пяти домов, объединенных в один лот, а также порядке изменения такого перечня.

3.3. Порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги.

Извещением установлен размер платы за содержание и ремонт жилого помещения: 24,14 руб. / 1 кв.м. в месяц. Однако порядок определения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения (в том числе, какое-либо обоснование, калькуляция, иные сведения, из которых произведен расчет) отсутствует.

Кроме того, из содержания Конкурсной документации невозможно сделать однозначный вывод о сроке действия договора управления многоквартирным домом. Так, в п. 11.3 Конкурсной документации (Срок действия договора управления многоквартирным домом) указан срок «1-3 года». В п. 9.1 (Срок действия договора) проекта договора управления многоквартирным домом (приложение № 4 к Конкурсной документации) значится иной срок: 3 года.

При таких обстоятельствах Извещение и Конкурсная документация нарушают законные интересы собственника жилых помещений, который лишается права на получение услуг, соответствующих действующему законодательству, оказываемых по обоснованной цене и в течение четко определенного срока.

С учетом вышеизложенного, руководствуясь ст. 18.1, 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

ПРОСИМ:

1. Признать жалобу обоснованной, выдать предписание об аннулировании торгов, обязать уполномоченных лиц устранить допущенные нарушения.
2. Приостановить торги до рассмотрения настоящей жалобы по существу.

Приложение:

1. Копия извещения 21000007890000000052 о проведении открытого конкурса и конкурсной документации о проведении открытого конкурса по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами.
2. Копия письма Фонда от 06.02.2023 № 01-205/01.
3. Копия письма Фонда от 16.01.2023 № 01-52/01.
4. Документ, подтверждающий полномочия лица, подписавшего жалобу.

С уважением!  
Президент Фонда

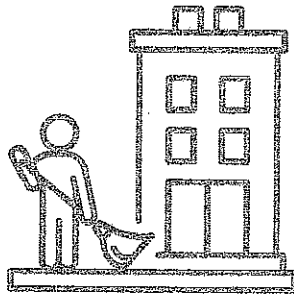


М.И.Балабанов

Реестр лотов / Управление многоквартирными домами / Просмотр лота

# г. Калининград, ул. Солнечный бульвар, д. 33 корпус 1, 2, 3

Прием заявок



## Конкурс

Извещение, лот	№21000007890000000052, лот №1
Вид торгов	ЖКХ
Субъект местонахождения имущества	Калининградская область
Дата и время начала подачи заявок	14.02.2023 17:00 (МСК-1)
Дата и время окончания подачи заявок	22.03.2023 12:00 (МСК-1)

## Сведения о лоте

### Документы и сведения

## Сведения о лоте

Предмет торгов (наименование лота)

г. Калининград, ул. Солнечный бульвар, д. 33 корпус 1, 2, 3, 4, 5

Описание лота

В соответствии с извещением и конкурсной документацией

Субъект местонахождения имущества

Калининградская область

Категория объекта

Управление многоквартирными домами

Форма собственности

Иная собственность

Местонахождение имущества

г. Калининград, ул. Солнечный бульвар, д. 33 корпус 1, 2, 3, 4, 5

Наименование работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса

В соответствии с извещением и конкурсной документацией

Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения

24,14 Р

Перечень коммунальных услуг, предоставляемых управляющей организацией

В соответствии с извещением и конкурсной документацией

Адрес официального сайта, на котором размещена конкурсная документация

<https://torgi.gov.ru/new/public>

Место и порядок предоставления конкурсной документации, размер, порядок и сроки внесения платы, за предоставление конкурсной документации

В соответствии с извещением и конкурсной документацией

Срок действия договора

3 года

Размер обеспечения заявки

21 786,83 Р

Основание проведения конкурса и нормативные правовые акты, на основании которых проводится конкурс

В соответствии с извещением и конкурсной документацией

Характеристика объекта конкурса

В соответствии с извещением и конкурсной документацией



[Реестр лотов](#) / [Управление многоквартирными домами](#) / [Просмотр лота](#)

## Разделы

[Новости](#)

[Открытые данные](#)

[Законодательство](#)

[О системе](#)

## Реестры

[Лоты](#)

[Извещения](#)

[Жалобы](#)

[Договоры](#)

[Организации](#)

[Планы приватизации](#)

[Отчеты о приватизации](#)

[Объекты концессий](#)

## Помощь

[Информационные материалы](#)

[Вопрос-ответ](#)

[Служба поддержки](#)

Действует в соответствии с требованиями постановления Правительства Российской Федерации от 10 сентября 2012 г. № 909 «Об определении официального сайта Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов и внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации», постановления Правительства Российской Федерации от 19 ноября 2020 г. № 1876 «Об определении адреса сайта государственной информационной системы «Официальный сайт Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»

**Извещение**  
**о проведении открытого конкурса**  
**по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами**  
**(далее - конкурс)**

**1. Предмет открытого конкурса:** право заключения договора по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом в отношении объекта конкурса по адресу:

г. Калининград, ул. Солнечный бульвар, д. 33 корпус 1, 2, 3, 4, 5 (ЛОТ № 1).

**2. Основание проведения конкурса и нормативные правовые акты (далее - документы):**

правоотношения по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом путем проведения конкурса, урегулированные следующими документами:

- Жилищный кодекс Российской Федерации;
- Постановление Правительства РФ от 06.02.2006 № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом»;
- Постановление 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»;
- Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт 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»;
- решение окружного Совета депутатов города Калининграда от 16.07.2008 № 210 «О юридических лицах администрации городского округа «Город Калининград» (вместе с «Положением «О комитете по финансам администрации городского округа «Город Калининград», с Положением «О комитете городского хозяйства и строительства администрации городского округа «Город Калининград»»);
- распоряжение администрации городского округа «Город Калининград» от 23.06.2021 № 218-р «Об утверждении Положений об управлениях и отделах комитета по финансам администрации городского округа «Город Калининград».

**3. Наименование заказчика, место нахождения, почтовый адрес, адрес электронной почты, номер контактного телефона заказчика:**

**Наименование заказчика:** комитет городского хозяйства и строительства администрации городского округа «Город Калининград».

**Место нахождения/почтовый адрес:** 236022, г. Калининград, площадь Победы, 1.

**Номер контактного телефона:** +7(4012) 92-34-86.

**Адрес электронной почты:** [balabaev\\_yuv@klgd.ru](mailto:balabaev_yuv@klgd.ru)

**Должностное контактное лицо:** Балабаев Юрий Владимирович.

**4. Наименование уполномоченного органа, место нахождения, почтовый адрес, адрес электронной почты, номер контактного телефона:**

**Наименование уполномоченного органа:** комитет по финансам администрации городского округа «Город Калининград» (отдел муниципальных торгов управления организации и проведения торгов).

**Место нахождения/почтовый адрес:** 236022, г. Калининград, площадь Победы, 1.

**Адрес электронной почты:** [omz-kenig@mail.ru](mailto:omz-kenig@mail.ru).

**Номер контактного телефона:** +7(4012) 92-33-47.

**Ответственное должностное лицо:** Небесенко Надежда Анатольевна.

## 5. Характеристики объекта конкурса:

<b>ЛОТ № 1</b>	
<b>Адрес многоквартирного дома</b>	<b>ул. Солнечный бульвар, д. 33 корп. 1</b>
Серия и тип постройки	нет данных
Год постройки	2022
Этажность	10 (в том числе подземный)
Количество квартир	74
Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества	2 (офисы)
Общая площадь дома (кв.м.)	5829,4
Площадь жилых помещений (кв.м.)	3375,1
Площадь нежилых помещений (кв.м.)	263,4
Площадь помещений общего пользования (кв.м.)	97,6
Виды благоустройства	электроснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение через КНС, централизованное, горячее водоснабжение, отопление от модульного ТП, электроплиты
Площадь земельного участка (кв.м.)	28616,0
Кадастровый номер земельного участка (при наличии)	39:15:140506:2333 на группу многоквартирных домов по ул. Солнечный бульвар, д. 33 корпус 1,2,3,4,5
<b>Адрес многоквартирного дома</b>	<b>ул. Солнечный бульвар, д. 33 корп. 2</b>
Серия и тип постройки	нет данных
Год постройки	2022
Этажность	10 (в том числе подземный)
Количество квартир	79
Общая площадь дома (кв.м.)	5793,9
Площадь жилых помещений (кв.м.)	3572,7
Площадь нежилых помещений (кв.м.)	0
Площадь помещений общего пользования (кв.м.)	87,3
Виды благоустройства	электроснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение через КНС, централизованное, горячее водоснабжение, отопление от модульного ТП, электроплиты
Площадь земельного участка (кв.м.)	28616,0
Кадастровый номер земельного участка (при наличии)	39:15:140506:2333 на группу многоквартирных домов по ул. Солнечный бульвар, д. 33 корпус 1,2,3,4,5
<b>Адрес многоквартирного дома</b>	<b>ул. Солнечный бульвар, д. 33 корп. 3</b>
Серия и тип постройки	нет данных
Год постройки	2022
Этажность	10 (в том числе подземный)
Количество квартир	81
Общая площадь дома (кв.м.)	5828,9
Площадь жилых помещений (кв.м.)	3633,7
Площадь нежилых помещений (кв.м.)	0
Площадь помещений общего пользования	85,6

(кв.м.)	
Виды благоустройства	электроснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение через КНС, централизованное, горячее водоснабжение, отопление от модульного ТП, электроплиты
Площадь земельного участка (кв.м.)	28616,0
Кадастровый номер земельного участка (при наличии)	39:15:140506:2333 на группу многоквартирных домов по ул. Солнечный бульвар, д. 33 корпус 1,2,3,4,5
<b>Адрес многоквартирного дома</b>	<b>ул. Солнечный бульвар, д. 33 корп. 4</b>
Серия и тип постройки	нет данных
Год постройки	2022
Этажность	10 (в том числе подземный)
Количество квартир	81
Общая площадь дома (кв.м.)	5794,0
Площадь жилых помещений (кв.м.)	3577,5
Площадь нежилых помещений (кв.м.)	0
Площадь помещений общего пользования (кв.м.)	84,2
Виды благоустройства	электроснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение через КНС, централизованное, горячее водоснабжение, отопление от модульного ТП, электроплиты
Площадь земельного участка (кв.м.)	28616,0
Кадастровый номер земельного участка (при наличии)	39:15:140506:2333 на группу многоквартирных домов по ул. Солнечный бульвар, д. 33 корпус 1,2,3,4,5
<b>Адрес многоквартирного дома</b>	<b>ул. Солнечный бульвар, д. 33 корп. 5</b>
Серия и тип постройки	нет сведений
Год постройки	2022
Этажность	10 (в том числе подземный)
Количество квартир	72
Количество нежилых помещений	3 (офисы)
Общая площадь дома (кв.м.)	5829,1
Площадь жилых помещений (кв.м.)	3276,5
Площадь нежилых помещений (кв.м.)	351,5
Площадь помещений общего пользования (кв.м.)	122,6
Виды благоустройства	электроснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение через КНС, централизованное, горячее водоснабжение, отопление от модульного ТП, электроплиты
Площадь земельного участка (кв.м.)	28616,0
Кадастровый номер земельного участка (при наличии)	39:15:140506:2333 на группу многоквартирных домов по ул. Солнечный бульвар, д. 33 корпус 1,2,3,4,5



**6. Наименование работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса, выполняемых (оказываемых) по договору управления многоквартирным домом:<sup>1</sup>**

- работы необходимые для содержания несущих конструкций и ненесущих конструкций многоквартирных домов;
- работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме;
- работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме.

**7. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения и обеспечения заявки на участие в конкурсе:**

Номер лота	Адрес многоквартирного дома	Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения (руб./ 1 кв.м. в месяц) *	Размер обеспечения заявки на участие в конкурсе
ЛОТ № 1	ул. Солнечный бульвар, д. 33 корпус 1, 2, 3, 4, 5.	24,14	21786,83

\*В состав платы за содержание жилого помещения дополнительно будут включены, в соответствии с пунктом 2 части 1 статьи 154 Жилищного кодекса Российской Федерации, расходы на оплату холодной воды, горячей воды, электрической энергии, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме, отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме.

**8. Перечень коммунальных услуг, предоставляемых управляющей организацией:**

Номер лота	Адрес многоквартирного дома	Перечень коммунальных услуг
ЛОТ № 1	ул. Солнечный бульвар, д. 33 корпус 1, 2, 3, 4, 5.	электроснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение, газоснабжение модульного ТП, обращение с твердыми коммунальными отходами

**9. Извещение и конкурсная документация размещаются на:** официальном сайте <https://torgi.gov.ru/new/public> (далее – официальный сайт).

**10. Срок, место и порядок предоставления конкурсной документации:** конкурсная документация предоставляется претендентам на участие в конкурсе на основании письменного заявления, начиная с даты размещения извещения о проведении конкурса и конкурсной документации на официальном сайте <https://torgi.gov.ru/new/public> до даты начала процедуры вскрытия конвертов, в соответствии со сроками и порядком, установленными пунктом 13 настоящего извещения.

**11. Размер, порядок и срок внесения платы, взимаемой за предоставление конкурсной документации/конкурсной документации в форме электронного документа:** плата не взимается.

**12. Дата начала, дата и время окончания срока подачи заявок на участие в конкурсе:**

**Дата начала срока подачи заявок на участие в конкурсе:** с даты размещения настоящего извещения и конкурсной документации на официальном сайте.

<sup>1</sup> Подробный перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, выполняемых по договору управления многоквартирным домом согласно постановлению 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» размещен в составе конкурсной документации на официальном сайте - <https://torgi.gov.ru/new/public>.

**Дата и время окончания срока подачи заявок на участие в конкурсе:** до 12 час. 00 мин. (время калининградское) **«22» марта 2023 года.**

**13. Место, порядок и срок подачи заявок на участие в конкурсе:** с даты размещения на официальном сайте извещения и конкурсной документации заявки на участие в конкурсе принимаются **до 12 час. 00 мин.** (калининградское время) **22.03.2023:**

- с даты размещения извещения и конкурсной документации до **21.03.2023 (включительно)** заявки на участие в конкурсе принимаются **с 9 час. 30 мин. до 17 час. 30 мин.** (калининградское время) в МКУ «Центр документационного обеспечения деятельности администрации городского округа «Город Калининград» по адресу: 236022, г. Калининград, площадь Победы, 1, 1 этаж (дни приема заявок: среда, пятница с 09:30 до 13.00 и с 14.00 до 17:30);

- **22.03.2023** заявки на участие в конкурсе принимаются **с 11 час. 30 мин. до 12 час. 00 мин.** (калининградское время) по адресу: 236022, г. Калининград, площадь Победы, 1, **2 этаж, каб. 254** (приём заявок на участие в конкурсе прекращается непосредственно перед началом процедуры вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе).

Порядок подачи заявок на участие в конкурсе определен в соответствии с конкурсной документацией.

**14. Место, дата и время вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе:** вскрытие конвертов с заявками на участие в конкурсе осуществляется по адресу: 236022, г. Калининград, площадь Победы, 1, 2 этаж, каб. 254, в **12 час. 00 мин. 22.03.2023** (по калининградскому времени).

**15. Место, дата и время рассмотрения заявок на участие в конкурсе:** рассмотрение заявок будет осуществляться конкурсной комиссией по адресу: 236022, г. Калининград, площадь Победы, 1, 3 этаж, каб. 371, в **10 час. 00 мин. 29.03.2023** (по калининградскому времени).

**16. Место, дата и время проведения конкурса:** конкурс состоится по адресу: 236022, г. Калининград, площадь Победы, 1, 2 этаж, каб. 254 в **10 час. 00 мин. 31.03.2023** (по калининградскому времени).

**17. Порядок перечисления, размер обеспечения заявки на участие в конкурсе:** установлен в соответствии с частью II «Информационная карта конкурса» конкурсной документации.