

РЕШЕНИЕ
по жалобе № 9248
на действия (бездействие) при организации и проведении торгов

Дата рассмотрения жалобы по существу 20.07.2017

г. Москва

Комиссия Московского областного УФАС России по рассмотрению жалоб на нарушения при организации и проведении торгов, а также порядка заключения договоров (далее – Комиссия), в составе:

Новичкова Т.Л. – заместитель начальника отдела контроля органов власти Московского областного УФАС России;

Коссова Ю.С. – главный специалист-эксперт отдела контроля органов власти Московского областного УФАС России;

Бекоева М.Х. – ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти Московского областного УФАС России,

рассмотрев жалобу Общества с ограниченной ответственностью «ПИК-Комфорт» (далее – Заявитель) на действия (бездействие) Администрации Щелковского муниципального района Московской области (далее – Организатор торгов) при организации и проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, извещение о проведении торгов размещено на сайте torgi.gov.ru за № 150617/14179545/02 (далее – Конкурс), в присутствии представителей лиц, участвующих в рассмотрении жалобы: от Организатора торгов – <...>, по доверенности от 28.06.2017 № 1.1-32/68; от Заявителя – <...>, по доверенности от 20.07.2017 № 116; <...> (паспорт гражданина Российской Федерации), уведомленных в соответствии с требованиями части 11 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

Порядок проведения Конкурса установлен Правилами проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» (далее – Правила).

Общие требования к торгам установлены статьями 447 и 448 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Установив соответствие жалобы формальным требованиям статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Московским областным УФАС России в установленном порядке в адрес Заявителя и Организатора торгов направлено уведомление о поступлении жалобы и о приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу.

Согласно доводам жалобы:

1. В акте о состоянии общего имущества многоквартирного дома, являющегося объектом Конкурса (далее – Многоквартирный дом, Акт), отсутствует часть сведений, что не позволяет определить состав общего имущества Многоквартирного дома.

2. Организатором торгов не указана площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества Многоквартирного дома.

3. Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме не содержит сведений об объеме выполняемых работ и услуг, а именно: площадь фасадов, кровли, перекрытия, потолков верхних этажей, газонов, количество мусоропроводов, мачт заземления, урн, насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, коллективных общедомовых приборов учета, крышек люков.

Согласно позиции Организатора торгов по доводам жалобы, вся информация о проведении Конкурса указана в Конкурсной документации.

Также Организатором торгов направлен запрос информации в адрес застройщика Многоквартирного дома, ответ на который получен не был.

Относительно доводов жалобы Комиссией установлено следующее.

1. В соответствии с подпунктом 3 пункта 38 Правил, в извещении о проведении конкурса указывается характеристика объекта конкурса, включая площадь нежилых помещений, виды благоустройства, серию и тип постройки, а также кадастровый номер (при его наличии) земельного участка, входящего в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

Согласно подпункту 1 пункта 41 Правил конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, включает в себя акт по форме согласно приложению № 1 к Правилам.

Комиссией осмотрены извещение о проведении Конкурса (далее – Извещение) и Конкурсная документация, содержащая Акт.

В Извещении и Акте сведения о нежилых помещениях, кадастровом номере земельного участка, серии и типе постройки по Многоквартирному дому указаны как: «нет данных».

Исходя из сведений, указанных Организатором торгов в Извещении и Акте, в Многоквартирном доме отсутствуют нежилые помещения.

Комиссией осмотрены перечни обязательных и дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений Многоквартирного дома, входящие в состав Конкурсной документации (далее – Перечень обязательных работ, Перечень дополнительных работ).

Перечень обязательных работ содержит следующие работы: «Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирных домов», «Работы, выполняемые в зданиях с подвалами» и «Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания мусоропроводов многоквартирных домов».

Перечень дополнительных работ содержит следующие работы: «Работы по установке информационных щитов».

Перечни обязательных и дополнительных работ определяют обязанности управляющей организации, следовательно, устанавливают предмет договора управления общим имуществом Многоквартирного дома.

Согласно пункту 1 статьи 432 Гражданского кодекса Российской Федерации, договор считается заключенным, если между сторонами, в требуемой в подлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора. Существенными являются условия о предмете договора, условия, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида, а также все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение.

Предмет договора, заключаемого по результатам Конкурса, не может быть определен при отсутствии сведений о площадях нежилых помещений и помещений общего пользования, на которых будут производиться работы (услуги).

Организатором торгов не выполнены требования пункта 38 Правил в части объема сведений, подлежащих обязательному указанию в Извещении.

Довод Заявителя обоснован.

2. В соответствии с подпунктом 3 пункта 38 Правил в извещении о проведении конкурса указывается площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

В силу пункта 4 части 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации, собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства.

Сведения о площади земельного участка, входящего в состав Многоквартирного дома, в Извещении и Акте отсутствуют.

Перечни обязательных работ содержат следующие работы (услуги): «Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее – придомовая территория), в холодный период года» и «Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года».

Перечень дополнительных работ содержит работы (услуги): «Работы по установке скамеек» и «Работы по установке урн».

Предмет договора, заключаемого по результатам Конкурса, не может быть определен при отсутствии сведений о площадях придомовой территории, на которой будут производиться работы (услуги).

Организатор торгов, в нарушение пункта 38 Правил, не указал в Извещении площадь земельного участка, на котором расположен Многоквартирный дом.

Довод Заявителя обоснован.

3. Согласно подпункту 4 пункта 41 Правил конкурсная документация,

утверждаемая организатором конкурса включает в себя, в том числе перечень обязательных 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 03.04.2013 № 290, по форме согласно приложению № 2. При этом организатор конкурса в соответствии с перечнем обязательных работ и услуг самостоятельно определяет расчетную стоимость каждой из обязательных работ и услуг.

В Перечне обязательных работ не указан объем выполняемых работ и услуг, а именно: молниезащитных устройств, мачт заземления, водоотводящих площадь фасадов, кровли, перекрытия, потолков верхних этажей, газонов, количество мусоропроводов, мачт заземления, урн, насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, коллективных общедомовых приборов учета, крышек люков.

Организатором торгов не соблюдены требования подпункта 4 пункта 41 Правил.

Довод Заявителя обоснован.

На основании изложенного и руководствуясь статьей 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «ПИК-Комфорт» обоснованной.
2. Выдать организатору торгов обязательное для исполнения предписание.
3. Передать материалы дела должностному лицу Московского областного УФАС России для принятия решения о наличии (отсутствии) признаков Административного правонарушения в действиях должностных лиц Администрации Щелковского муниципального района Московской области, предусмотренного статьей 7.32.4 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Члены Комиссии:

Т.Л. Новичкова

Ю.С. Коссова

М.Х. Бекоева

Примечание: согласно части 23 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, решение или предписание комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня принятия решения или выдачи предписания.