

РЕШЕНИЕ
по жалобе № 710
на действия (бездействие) при организации и проведении торгов

Дата рассмотрения жалобы по существу 22.01.2018

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:

Иванюженко К.В. – заместитель руководителя – начальник отдела контроля органов власти Московского областного УФАС России;

Коссова Ю.С. – заместитель начальника отдела контроля органов власти Московского областного УФАС России;

Прохоров А.Б. – специалист 1 разряда отдела контроля органов власти Московского областного УФАС России,

рассмотрев жалобу Общества с ограниченной ответственностью «ПИК-Комфорт» (далее – Заявитель) на действия (бездействие) Управления жилищно-коммунального хозяйства и потребительского рынка администрации города Реутов Московской области (далее – Организатор торгов) при организации и проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, извещение о проведении торгов размещено на сайте torgi.gov.ru за № 171117/1093782/01 (далее – Конкурс), в присутствии представителя Заявителя – <...>, по доверенности от 18.12.2017 № 371, в отсутствие Организатора торгов, уведомленных в соответствии с требованиями части 11 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «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 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «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 собственников помещений

в многоквартирном доме, являющемся объектом Конкурса (далее – Многоквартирный дом), отсутствуют сведения о площади земельного участка, входящего в состав Многоквартирного дома.

2. Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме (далее – Перечень обязательных работ) не содержит указания на объемы таких работ и услуг (не указано количество урн и деревьев).

3. В состав Конкурсной документации включена форма договора обеспечения заявки на участие в Конкурсе, не предусмотренная Правилами.

Организатор торгов на рассмотрение жалобы по существу не явился, письменных пояснений по существу доводов жалобы не представил. Документы, составленные в ходе проведения Конкурса, представлены.

Относительно доводов жалобы Комиссией установлено следующее.

1. 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.

Комиссией осмотрено извещение о проведении Конкурса и акт о состоянии общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме (далее – Акт).

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

Перечень обязательных работ и услуг содержит «Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома».

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

Довод Заявителя обоснован.

2. 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.

Перечень обязательных работ и услуг не содержит количественные характеристики, определяющие объем выполнения обязательных работ и (или) оказания услуг (например, количество урн и деревьев).

Организатором торгов не соблюдены требования подпункта 4 пункта 41 Правил.

Предмет договора, заключаемого по результатам Конкурса, не может быть определен при отсутствии сведений о площади придомовой территории, на которой будут производиться работы (услуги), и количестве конструктивных параметров Многоквартирного дома.

Довод Заявителя обоснован.

3. Раздел 1.4.3 Конкурсной документации содержит форму договора обеспечения заявки на участие в Конкурсе.

Согласно пункту 1 статьи 435 Гражданского кодекса Российской Федерации офертой признается адресованное одному или нескольким конкретным лицам предложение, которое достаточно определенно и выражает намерение лица, сделавшего предложение, считать себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение. Оферта должна содержать существенные условия договора.

Согласно пункту 3 статьи 438 Гражданского кодекса Российской Федерации, совершение лицом, получившим оферту, в срок, установленный для ее акцепта, действий по выполнению указанных в ней условий договора (отгрузка товаров, предоставление услуг, выполнение работ, уплата соответствующей суммы и т.п.) считается акцептом, если иное не предусмотрено законом, иными правовыми актами или не указано в оферте.

Организатор торгов, разместив на сайте torgi.gov.ru форму договора обеспечения заявки на участие в Конкурсе, адресовал конкретным лицам оферту, содержащую ее условия.

Претендент, оплачивая задаток на участие в Конкурсе, выражает таким образом свое согласие участвовать в торгах и на условиях, определенных Организатором торгов.

Включение данной формы договора обеспечения заявки на участие в Конкурсе не предполагает необходимость его заключения претендентом с Организатором торгов в форме отдельного (единого) документа.

Пункт Правил, который, по мнению Заявителя, нарушает Организатор торгов, в жалобе не указан, Комиссией не установлен.

Довод Заявителя не обоснован.

На основании изложенного и руководствуясь статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «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 Управления жилищно-коммунального хозяйства и потребительского рынка администрации города Реутов Московской области, предусмотренного статьей 7.32.4 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Члены Комиссии:

К.В. Иванюженко

Ю.С. Коссова

А.Б. Прохоров

Примечание: согласно части 23 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «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.