

РЕШЕНИЕ
по жалобе № 1025
на действия (бездействие) при организации и проведении торгов

Дата рассмотрения жалобы по существу 23.01.2018

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) Администрации городского округа Красноармейск 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 № 291217/0066917/01 лот № 2 (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 проекте договора управления многоквартирным домом,

являющимся объектом Конкурса (далее – Многоквартирный дом, Проект договора), отсутствуют сведения о мерах по обеспечению исполнения обязательств.

2. В Проекте договора содержатся обязательные требования к управляющей организации о принятии участия в программе льготного страхования жилых помещений собственников в Многоквартирном доме и, при наступлении страхового случая, в составлении актов и смет расходов для производства работ по восстановлению случая. По мнению Заявителя, указанные требования не основаны на нормах Правил.

3. В нарушение подпункта 15 пункта 31 Правил, в Проекте договора указана возможность его пролонгации.

4. Имеются разночтения в указании адреса Многоквартирного дома в Извещении и на странице Конкурса на сайте www.torgi.gov.ru.

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

Организатор торгов, согласно письменным пояснениям, с доводами жалобы не согласился, пояснил, что Конкурсная документация и Проект договора соответствуют нормам Гражданского кодекса Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации и Правил.

Относительно доводов жалобы Комиссией установлено следующее.

1. В соответствии с подпунктом 16 пункта 41 Правил конкурсная документация включает в себя проект договора управления многоквартирным домом, составленный в соответствии со статьей 162 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Согласно части 3 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации в договоре управления многоквартирным домом должны быть указаны:

1) состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, и адрес такого дома;

2) перечень работ и (или) услуг по управлению многоквартирным домом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, порядок изменения такого перечня, а также перечень коммунальных услуг, которые предоставляет управляющая организация;

3) порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги, а также порядок внесения такой платы;

4) порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления.

Комиссией осмотрена Конкурсная документация.

Согласно пункту 8.2.2 Конкурсной документации мерами по обеспечению исполнения обязательств могут являться страхование ответственности управляющей организации, безотзывная банковская гарантия и залог депозита. Способ обеспечения исполнения обязательств определяется управляющей организацией, с которой заключается договор

управления многоквартирным домом.

Проект договора не содержит информации о мерах обеспечения исполнения обязательств. Вместе с тем, Правилами не предусмотрено такое указание. Норма законодательства, которая, по мнению Заявителя, нарушена Организатором торгов, в жалобе не указана.

Правила не содержат требований по указанию мер обеспечения исполнения обязательств в проекте договора.

Довод Заявителя не обоснован.

2. Согласно пунктам 3.1.35 и 3.1.36 Проекта договора управляющая организация обязана принять участие в программе льготного страхования жилых помещений собственника, заключив со страховой организацией соответствующий агентский договор, позволяющий собственнику жилого помещения вносить страховые платежи за свое помещение по платежному документу, предоставляемому МУП «Единый расчетно-вычислительный центр городского округа Красноармейск Московской области», в случае принятия такого решения общим собранием собственников помещений, а также при наступлении страхового случая участвовать в составлении актов и смет расходов для производства работ по восстановлению имущества, поврежденного в результате наступления страхового случая. За счет средств страхового возмещения обеспечивать производство ремонтных работ по восстановлению внешнего вида, работоспособности и технических свойств частей застрахованного общего имущества.

В соответствии с подпунктом 16 пункта 41 Правил конкурсная документация включает в себя проект договора управления многоквартирным домом, составленный в соответствии со статьей 162 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Правилами и Жилищным кодексом Российской Федерации не установлено требование к победителям Конкурса принимать участие в программе льготного страхования жилых помещений собственников в Многоквартирном доме и, при наступлении страхового случая, составлять акты и сметы расходов для производства работ по восстановлению такого случая.

В перечнях обязательных и дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме таких работ (услуг) не содержится.

Кроме того, страхование жилых помещений собственников в Многоквартирном доме не относится к работам и услугам, необходимым и выполняемым для обеспечения надлежащего содержания общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме.

При составлении Проекта договора Организатором торгов нарушен подпункт 16 пункта 41 Правил.

Довод Заявителя обоснован.

3. В соответствии с подпунктом 15 пункта 41 Правил срок действия договора управления многоквартирным домом составляет не менее чем 1 год

и не более чем 3 года, а также условия продления срока действия указанного договора на 3 месяца.

Комиссией осмотрен Проект договора (приложение № 3 Конкурсной документации).

В пункте 10.1 Проекта договора указано: «Договор заключается на 3 (три) года с правом пролонгации, и вступает в действие с «__» _____ 20__ г.».

Пунктом 10.4 Проекта договора установлено, что срок действия договора может быть продлен на 3 (три) месяца, если вновь избранная организация для управления Многоквартирным домом, выбранная на основании решения общего собрания собственников помещений МКД и (или) членов ТСЖ, в течение 30 дней с даты подписания договоров управления многоквартирным домом или с иного установленного такими договорами срока не приступила к выполнению своих обязательств.

Таким образом, понятие «пролонгация» в пункте 10.1 Проекта договора не равносильно установленному пунктом 10.4 Проекта договора условию продления срока действия договора на 3 месяца.

В нарушение подпункта 15 пункта 41 Правил Организатором торгов установлена возможность пролонгации договора, заключаемого по итогам Конкурса.

Довод Заявителя обоснован.

4. Комиссией осмотрена страница Конкурса на сайте torgi.gov.ru, извещение о проведении Конкурса и Конкурсная документация.

Согласно извещению о проведении Конкурса и Конкурсной документации адрес Многоквартирного дома указан как: «ул. Морозова, д. 12». На странице Конкурса в графе «Детальное местоположение» указано: «Московская обл, г. Красноармейск, ул. Морозова, д. 12».

У Комиссии не возникло сомнений в том, что указанный Организатором торгов адрес позволяет точно идентифицировать объект Конкурса (Многоквартирный дом).

Довод Заявителя не обоснован.

5. 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 Администрации городского округа Красноармейск 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.