

РЕШЕНИЕ
по жалобе № 27108/22
на действия (бездействие) при организации и проведении торгов

Дата рассмотрения жалобы по существу 01.08.2022

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:

– заместитель начальника отдела контроля органов власти Московского областного УФАС России;

– заместитель начальника отдела антимонопольного контроля Московского областного УФАС России;

– специалист 1 разряда отдела контроля органов власти Московского областного УФАС России,

рассмотрев жалобу ООО «ПИК-Комфорт Сمارт» (далее – Заявитель) на действия (бездействие) организатора торгов – Администрации городского округа Балашиха Московской области (далее – Организатор торгов) при организации и проведении открытого конкурса на право заключения договора управления многоквартирными домами, расположенными по адресу: Московская область, г. Балашиха, ул. Мещера, д.24, д.26 (далее – МКД), извещение о проведении торгов размещено на сайте <https://torgi.gov.ru/> за № 090622/14352209/01, Лот № 1, (далее – Конкурс), при участии посредством видеоконференцсвязи представителя Заявителя –

(доверенность) и представителя Организатора торгов – (доверенность

), 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 (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, Московское областное УФАС России в установленном порядке направило Заявителю и Организатору торгов уведомление о поступлении жалобы и о приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу.

Согласно доводам жалобы:

1. В нарушение требований подпункта 2 пункта 4 Правил Организатор торгов ограничил время приема заявок на участие в Конкурсе (далее – Заявки) «с 14 часов 00 минут до 16 часов 00 минут в рабочие дни».

2. В нарушение требований подпункта 4 пункта 41 Правил в перечнях работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в МКД (далее – Перечни) отсутствуют сведения об объемах выполнения таких работ.

3. Проект договора управления МКД, входящий в состав Конкурсной документации, не содержит состав общего имущества МКД, заполненный в соответствии с требованиями законодательства.

Согласно позиции Организатора торгов:

1. Организатор торгов не препятствует претендентам Конкурса представлять Заявки посредством почтового отправления или курьерской доставки, при отсутствии возможности представить Заявку лично. Дополнительно Организатор торгов сообщил, что обозначенный временной период является технической ошибкой, допущенной в тексте извещения о проведении Конкурса, и прием Заявок осуществляется в течение всего рабочего времени, что подтверждается журналом регистрации заявок согласно пункту 56 Правил.

2. В Перечнях согласно наименованию столбцов таблицы не предусмотрен столбец, который должен содержать информацию об объеме и количестве работ и услуг.

3. В Конкурсной документации содержится информация о составе общего имущества МКД, отраженная в актах о состоянии общего имущества собственников помещений в МКД, являющихся объектом Конкурса (далее – Акты). Также Организатор торгов отметил, что проект договора управления МКД (далее – Договор) не является официальным окончательным документом и содержит общие сведения, в том числе о предмете Договора. В случае заключения Договора по результатам Конкурса в описательной части будет заполнена информация о составе общего имущества МКД согласно Актам.

В отношении доводов жалобы Комиссия установила следующее.

1. В соответствии с пунктом 12 Правил конкурс является открытым по составу участников и по форме подачи заявок.

На основании пункта 52 Правил для участия в конкурсе заинтересованное лицо подает заявку на участие в конкурсе по форме, предусмотренной приложением № 4 к Правилам. Срок подачи заявок должен составлять не менее 25 дней. Прием заявок на участие в конкурсе прекращается непосредственно перед началом процедуры вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе.

Пунктом 55 Правил предусмотрена подача заявок на участие в конкурсе только в письменной форме.

Порядок исчисления сроков определен главой 11 Гражданского кодекса Российской Федерации.

В извещении о проведении Конкурса, опубликованном на сайте <https://torgi.gov.ru/>, Организатором торгов указана следующая информация: «заявки на участие в открытом конкурсе принимаются со дня опубликования извещения в рабочие дни с 14 часов 00 минут до 16 часов 00 минут, окончание подачи заявок - непосредственно до начала процедуры вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе».

В информационной карте Конкурса, являющейся неотъемлемой частью Конкурсной документации, содержатся следующие сведения относительно срока и места подачи заявок: «Начиная со дня опубликования извещения на официальном сайте заявки на участие в конкурсе принимаются по адресу: 143900, Московская обл., г. Балашиха, проспект Ленина, д. 7/1, _____, контактное лицо _____».

электронная почта _____, с 14.00 до 16:00 часов. Днем окончания приема заявок является день вскрытия конвертов с заявками. Прием заявок заканчивается непосредственно перед моментом вскрытия конвертов с заявками. В день вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе, претенденты подают свои заявки на участие непосредственно перед вскрытием конвертов с заявками на участие в конкурсе по адресу: 143900 Московская обл., г. Балашиха, ул. Победы, д.18а после объявления присутствующим о возможности подать заявки, изменить или отозвать поданные заявки».

Срок подачи заявок на участие в Конкурсе в соответствии с требованиями Правил исчисляется днями. Ограничение времени подачи Заявки предусмотрено исключительно в день окончания приема Заявки согласно статье 194 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Таким образом, время приема Заявок должно определяться Организатором торгов согласно установленному рабочему дню.

Довод Заявителя обоснован.

2. В соответствии с пунктом 41 Правил конкурсная документация 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 03.04.2013 № 290, по форме согласно приложению № 2 к Правилам. При этом организатор конкурса в соответствии с перечнем работ и услуг самостоятельно определяет расчетную стоимость каждой из работ и услуг.

Комиссией рассмотрены Перечни, согласно которым в отношении ряда работ и услуг отсутствуют количественные характеристики, определяющие объем выполнения обязательных работ и (или) оказания услуг (например, количество окон и дверей, площадь тамбуров, лифтовых площадок и т.д.).

Объем производимых работ является существенным условием заключаемого по итогам торгов Договора. Отсутствие указанных сведений приведет, в том числе, к невозможности контроля за выполняемыми победителем торгов работами.

Перечень определяет обязанности управляющей организации, следовательно, устанавливает предмет Договора.

Организатором торгов не соблюдены требования подпункта 4 пункта 41 Правил.

Довод Заявителя обоснован.

3. Согласно пункту 41 Правил конкурсная документация включает в себя в том числе проект договора управления многоквартирным домом, составленный в соответствии со статьей 162 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Частью 3 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации определено, что в договоре управления многоквартирным домом должны быть указаны:

- состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, и адрес такого дома;
- 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, за исключением коммунальных услуг, предоставляемых в соответствии со статьей 157.2 Жилищного кодекса Российской Федерации;
- порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги, а также порядок внесения такой платы, за исключением платы за коммунальные услуги, предоставляемые в соответствии со статьей 157.2 Жилищного кодекса Российской Федерации;
- порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления.

Комиссией осмотрен проект Договора, являющийся неотъемлемой частью Конкурсной документации, содержащий следующую информацию: «В состав общего имущества многоквартирного дома входят: межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, (далее «общее имущество»). * Указанный состав общего имущества может быть скорректирован применительно к конкретному многоквартирному дому».

Указанный Организатором торгов в Договоре состав общего имущества не соответствует Актам. Ссылка на возможность корректировки состава общего имущества не может быть признана Комиссией состоятельной, поскольку предметом Конкурса является право заключения договора управления конкретными МКД, и такой состав должен быть сформирован Организатором торгов в проекте Договора, являющимся частью Конкурсной документации, в соответствии с Правилами.

Проект Договора не содержит сведения, указание которых является обязательным в соответствии с пунктом 41 Правил и статьей 162 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Довод Заявителя обоснован.

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

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «ПИК-Комфорт Смарт» 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 Балашиха Московской области, предусмотренного статьей 7.32.4 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Члены Комиссии:

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.