

решение по делу № 165-ж/2024

Муниципальное учреждение
«Администрация Сарафановского
сельского поселения»

456419, Челябинская область,

Чебаркульский район,

д. Сарафаново,

ул. Мира, 6

Муниципальное учреждение
«Администрация Чебаркульского
муниципального района»

456403, Челябинская область,

Чебаркульский район,

д. Шахматово,

ул. 9 мая, 11

Общество с ограниченной
ответственностью «МОНТАЖ2020»

456513, Челябинская область,

Сосновский район,

п. Роцино,

ул. Лесная, 54

Электронная торговая площадка
АО «ТЭК-Торг»

119021, г. Москва,

ул. Тимура Фрунзе, д. 24

РЕШЕНИЕ № 074/06/105-824/2024

по делу № 165-ж/2024

г. Челябинск, пр. Ленина, 59

Резолютивная часть решения оглашена 10 апреля 2024 года

В полном объеме решение изготовлено 11 апреля 2024 года

Комиссия по контролю в сфере закупок для государственных и муниципальных нужд Управления Федеральной антимонопольной службы по Челябинской области (далее - Комиссия) в составе:

Председателя Комиссии:	Ливончик В.А.	заместителя руководителя управления -начальника -отдела контроля закупок для государственных и муниципальных нужд Челябинского УФАС России;
Членов Комиссии:	Фадеевой Н.В.	ведущего специалиста-эксперта отдела контроля -закупок для государственных и муниципальных нужд Челябинского УФАС России;
	Черенковой Е.Б.	главного специалиста-эксперта отдела контроля закупок для государственных и муниципальных нужд Челябинского УФАС России,

руководствуясь частью 15 статьи 99, статьей 106 Федерального закона от 05.04.2013 № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» (далее – Закон о контрактной системе), рассмотрев жалобу Общества с ограниченной ответственностью «МОНТАЖ2020» (далее - ООО «МОНТАЖ2020», Общество, участник закупки, победитель электронного аукциона) на действия заказчика при заключении контракта по результатам проведения электронного аукциона на приобретение нежилого здания - модульного Дома культуры в д. Боровое Сарафановского сельского поселения путем инвестирования с целью организации досуга по интересам разных категорий населения (извещение № 0169300015624000025), в присутствии посредством видеоконференцсвязи:

- представителей МУ «Администрация Сарафановского сельского поселения» «<...>», действующих на основании доверенностей №№ 27, 28 от 09.04.2024, № 1 от 10.04.2024;

- представителя ООО «МОНТАЖ2020» «<...>», действующего на основании доверенности б/н от 05.04.2024.

УСТАНОВИЛА:

В Челябинское УФАС России 05.04.2024 поступила жалоба ООО «МОНТАЖ2020» на действия заказчика при заключении контракта по результатам проведения электронного аукциона на приобретение нежилого здания - модульного Дома культуры в д. Боровое Сарафановского сельского поселения путем инвестирования с целью организации досуга по интересам разных категорий населения (извещение № 0169300015624000025) (далее — аукцион, закупка).

Извещение о проведении электронного аукциона для закупки №0169300015624000025 опубликовано заказчиком на официальном сайте Единой информационной системы в сфере закупок www.zakupki.gov.ru (далее – ЕИС) 14.03.2024 в 10:53.

Начальная (максимальная) цена контракта – 83 441 333,33 рублей.

Протокол подачи ценовых предложений от 22.03.2024.

Снижение начальной (максимальной) цены контракта составило 1%.

Протокол подведения итогов определения поставщика (подрядчика, исполнителя) по электронному аукциону № 0169300015624000025 от 26.03.2024.

На момент рассмотрения жалобы контракт по итогам аукциона не заключен.

Согласно доводам жалобы ООО «МОНТАЖ2020» заказчиком неправомерно участник закупки признан уклонившимся от заключения контракта. По мнению заявителя, участник закупки совершил все действия, предусмотренные частью 3 статьи 51 Закона о контрактной системе, иначе процесс подписания контракта участником закупки на электронной площадке был бы невозможен. Кроме того, сведения об оформленных независимых гарантиях находятся в свободном доступе, и заказчик обладал информацией о наличии у Общества независимой гарантии, полученной в обеспечение исполнения контракта рассматриваемой закупки.

Представители заказчика с доводами жалобы ООО «МОНТАЖ2020» не согласились. Представили письменные пояснения, которые поддержали на заседании Комиссии. Указали, что действия заказчика по признанию участника закупки уклонившимся от заключения контракта соответствуют требованиям законодательства о контрактной системе, поскольку при подписании контракта не только «не приложен документ, подтверждающий предоставление обеспечения исполнения контракта», но и так как подачей заявки участник закупки выразил согласие на условия извещения электронного аукциона, в том числе в части «наличия у застройщика (участника) земельного участка, на котором будет производиться строительство дома культуры», а в последующем установлено отсутствие у Общества такого земельного участка, МУ «Администрация Сарафановского сельского поселения» закономерно сделан вывод о предоставлении ООО «МОНТАЖ2020» недостоверной информации о соответствии предлагаемых ТРУ условиям закупки.

Считает жалобу заявителя необоснованной.

Заслушав пояснения, изучив представленные документы и материалы,

руководствуясь статьей 106 Закона о контрактной системе, Комиссия пришла к следующим выводам.

Из доводов жалобы следует обжалование заявителем действий комиссии по осуществлению закупок в части признания участника закупки уклонившимся от заключения контракта.

Комиссия Челябинского УФАС России обращает внимание, что в соответствии с положениями подпункта «а» пункта 2 части 6 статьи 51 Закона о контрактной системе обязанность по формированию с использованием ЕИС и размещению в единой информационной системе и на электронной площадке (с использованием единой информационной системы) протокола об уклонении участника закупки от заключения контракта возложена на заказчика. В связи с чем, антимонопольным органом настоящая жалоба заявителя была принята к рассмотрению по существу, как жалоба на действия (бездействие) субъекта (субъектов) контроля, совершенные при заключении контракта после размещения в единой информационной системе протокола подведения итогов определения поставщика (подрядчика, исполнителя).

При этом, действиям заказчика по признанию участника закупки уклонившимся от заключения контракта дана оценка Комиссией Челябинского УФАС России при рассмотрении обращения МУ «Администрация Сарафановского сельского поселения» о включении в Реестр недобросовестных поставщиков (подрядчиков, исполнителей) ООО «МОНТАЖ2020», его участника, лицо, исполняющее функции единоличного исполнительного органа в связи с уклонением от заключения контракта по результатам проведения рассматриваемого электронного аукциона.

Так, действия МУ «Администрация Сарафановского сельского поселения» по признанию ООО «МОНТАЖ2020» уклонившимся от заключения контракта Комиссией антимонопольного органа отмечены надлежащим исполнением требований законодательства о контрактной системе (решение по делу № РНП-74-107/2024 от 10.04.2024).

Таким образом, доводы жалобы заявителя не находят подтверждения, не обоснованы.

При проведении внеплановой проверки в действиях Заказчика антимонопольным органом выявлены следующие нарушения законодательства о контрактной системе.

1. В соответствии с частью 1 статьи 2 Закона о контрактной системе законодательство Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок основывается в том числе на положениях Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ).

В силу статьи 7 Закона о контрактной системе: в Российской Федерации обеспечивается свободный и безвозмездный доступ к информации о контрактной системе в сфере закупок (часть 1 статьи 7 Закона о контрактной системе);

открытость и прозрачность информации, указанной в части 1 статьи 7 Закона о контрактной системе, обеспечиваются, в частности, путем ее размещения в единой информационной системе (часть 2 статьи 7 Закона о контрактной системе); информация, предусмотренная Законом о контрактной системе и размещенная в единой информационной системе, должна быть полной и достоверной (часть 3 статьи 7 Закона о контрактной системе).

Частью 1 статьи 8 Закона о контрактной системе установлено, что контрактная система в сфере закупок направлена на создание равных условий для обеспечения конкуренции между участниками закупок. Любое заинтересованное лицо имеет возможность в соответствии с законодательством Российской Федерации и иными нормативными правовыми актами о контрактной системе в сфере закупок стать поставщиком (подрядчиком, исполнителем).

В силу части 2 статьи 8 Закона о контрактной системе запрещается совершение заказчиками, специализированными организациями, их должностными лицами, комиссиями по осуществлению закупок, членами таких комиссий, участниками закупок, операторами электронных площадок, операторами специализированных электронных площадок любых действий, которые противоречат требованиям Закона о контрактной системе, в том числе приводят к ограничению конкуренции, в частности к необоснованному ограничению числа участников закупок.

Правила описания объекта закупки регламентированы статьей 33 Закона о контрактной системе.

Из содержания подпункта «а» пункта 1 части 1 статьи 33 Закона о контрактной системе следует, что в описании объекта закупки указываются функциональные, технические и качественные характеристики, эксплуатационные характеристики объекта закупки (при необходимости).

Частью 2 статьи 33 Закона о контрактной системе определено, что описание объекта закупки в соответствии с требованиями, указанными в части 1 статьи 33 Закона о контрактной системе, должно содержать показатели, позволяющие определить соответствие закупаемых товара, работы, услуги установленным заказчиком требованиям. При этом указываются максимальные и (или) минимальные значения таких показателей и (или) значения показателей, которые не могут изменяться.

Требования к содержанию извещения об осуществлении закупки регламентированы статьей 42 Закона о контрактной системе.

Так, согласно пункту 6 части 1 статьи 42 Закона о контрактной системе при осуществлении закупки путем проведения открытых конкурентных способов заказчик формирует с использованием единой информационной системы, подписывает усиленной электронной подписью лица, имеющего право действовать от имени заказчика, и размещает в единой информационной системе извещение об осуществлении закупки, содержащее информацию о количестве, единице измерения и месте поставки товара (при осуществлении закупки товара, в том числе поставляемого заказчику при выполнении закупаемых работ, оказании закупаемых услуг).

В соответствии с пунктом 1 части 2 статьи 42 Закона о контрактной системе

электронный документ описание объекта закупки в соответствии со статьей 33 Закона о контрактной системе должно содержаться в извещении об осуществлении закупки.

Извещение о закупке является по своей правовой природе публичной офертой, которая в силу части 2 статьи 437 ГК РФ должна быть полной и безоговорочной и содержать все существенные условия, позволяющие сформировать свое предложение (акцепт) участнику закупки для принятия участия в определении поставщика, в том числе в части определения предмета контракта.

Указанная информация позволяет довести до неопределенного круга лиц сведения о потребности заказчика относительно требований к поставляемому товару, что, в свою очередь, позволит участникам аукциона надлежащим образом оформить заявку на участие в закупке.

Тем самым реализуются цели и принципы законодательства о контрактной системе в части прозрачности определения поставщика, равного доступа к участию в закупках и недопустимости ограничения числа участников закупки.

В соответствии с извещением о проведении электронного аукциона для закупки № 0169300015624000025 объектом закупки является *приобретение нежилого здания - модульного Дома культуры в д. Боровое Сарафановского сельского поселения путем инвестирования с целью организации досуга по интересам разных категорий населения.*

Описанием объекта закупки является Приложение № 1 к извещению (Техническое задание «**Приобретение нежилого здания - модульного Дома культуры в д. Боровое Сарафановского сельского поселения путем инвестирования с целью организации досуга по интересам разных категорий населения**») осуществленное заказчиком в табличной форме, включающее несколько разделов, состоящих из подразделов: 1) общие данные (наименование объекта; адрес поставки; краткое описание; показатели); 2) основные данные (технико-экономические показатели МС; требования к **размещению МС на земельном участке и благоустройству**; объемно-планировочные решения; конструктивные решения; оснащение инженерными сетями; технологические решения; энергетическая эффективность; мероприятия по доступности маломобильных групп населения); 3) описание и комплектация помещений (вестибюль; пост охраны; санузел МГН; санузел женский (мужской); зал хореографии).

Пункт 1.2 технического задания определяет адрес поставки следующим образом: «территория **на земельном участке застройщика**, расположенном по адресу Челябинская область, Чебаркульский район, д. Боровое, **земельный участок с кадастровым номером (_____)**, с **видом разрешенного использования «Культурное развитие (для размещения дома культуры)**», площадью не менее **2500м²**, расположенный в административных границах д. Боровое Чебаркульского района, в шаговой доступности не более 30 минут, в соответствии с нормативами оптимального размещения учреждений культуры клубного типа, утвержденных Распоряжением Министерства культуры Российской Федерации №Р-2879 от 23.10.2023г.».

Кратким описанием (пункт 1.3 технического задания) определено, что нежилое

здание «Модульный дом культуры» включает в себя: 1. Модульное сооружение (далее – МС) комплектной поставки, представляющее собой набор блоков заводской готовности, которые поставляются в виде комплектующих и монтируются на **земельном участке застройщика**. 2. Железобетонное основание модульного сооружения, содержащее в себе пол МС. 3. Комплект внешних и внутренних инженерных сетей электроснабжения и освещения, молниезащиты, водоснабжения, водоотведения, газоснабжения, отопления, вентиляции, пожарной сигнализации. 4. **Благоустройство территории земельного участка застройщика**, прилегающей к МС. По окончании строительства нежилое здание «Модульный дом культуры» должно представлять собой единый комплекс, полностью готовый к эксплуатации.

Необходимо отметить, что на заседании Комиссии представители заказчика не смогли пояснить правовую природу договора рассматриваемой закупки.

Однако установление данного обстоятельства имеет юридическое значение, поскольку подразумевает дальнейшую оценку правомерности действий заказчика в части установления требований к составу заявки, к участнику закупки, формирования условий контракта.

Важно, что Федеральный закон от 25.02.1999 № 39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений», ссылка на который содержится в пункте 2.2 проекта контракта, не содержит такого определения или субъекта, как «Застройщик». При этом, в преамбуле проекта контракта стороны поименованы как: инвестор (заказчик); застройщик (победитель закупки).

Вместе с тем, понятие «застройщик» определено градостроительным законодательством. Так, в силу пункта 16 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - ГрК РФ) застройщик - физическое или юридическое лицо, обеспечивающее на принадлежащем ему земельном участке строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, снос объектов капитального строительства, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для их строительства, реконструкции, капитального ремонта.

При этом, согласно пункту 2 Постановления Пленума ВАС РФ от 11.07.2011 № 54 «О некоторых вопросах разрешения споров, возникающих из договоров по поводу недвижимости, которая будет создана или приобретена в будущем» (далее - Постановление Пленума ВАС РФ от 11.07.2011 № 54) согласно положениям статьи 554 ГК РФ для индивидуализации предмета договора купли-продажи недвижимого имущества достаточно указания в договоре кадастрового номера объекта недвижимости (при его наличии).

Если сторонами заключен договор купли-продажи будущей недвижимой вещи, то индивидуализация предмета договора может быть осуществлена путем указания иных сведений, позволяющих установить недвижимое имущество, подлежащее передаче покупателю по договору (например, местонахождение возводимой недвижимости, ориентировочная площадь будущего здания или помещения, иные характеристики, свойства недвижимости, определенные, в частности, в соответствии с проектной документацией).

Из содержания пункта 4 Постановления Пленума ВАС РФ от 11.07.2011 № 54

следует, что при рассмотрении споров, вытекающих из договоров, связанных с инвестиционной деятельностью в сфере финансирования строительства или реконструкции объектов недвижимости, судам следует устанавливать правовую природу соответствующих договоров и разрешать спор по правилам глав 30 («Купля-продажа»), 37 («Подряд»), 55 («Простое товарищество») Кодекса и т.д.

Если не установлено иное, судам надлежит оценивать договоры, связанные с инвестиционной деятельностью в сфере финансирования строительства или реконструкции объектов недвижимости, *как договоры купли-продажи будущей недвижимой вещи*. При этом судам необходимо учитывать, что положения законодательства об инвестициях не могут быть истолкованы в смысле наделения лиц, финансирующих строительство недвижимости, правом собственности (в том числе долевой собственности) на возводимое за их счет недвижимое имущество.

Право собственности на объекты недвижимости возникает у лиц, заключивших договор купли-продажи будущей недвижимой вещи (включая случаи, когда на такого рода договоры распространяется законодательство об инвестиционной деятельности), по правилам пункта 2 статьи 223 ГК РФ, то есть с момента государственной регистрации в ЕГРП этого права за покупателем.

Пунктом 6 Постановления Пленума ВАС РФ от 11.07.2011 № 54 установлено, что в случаях, когда по условиям договора одна сторона, имеющая в собственности или на ином праве земельный участок, предоставляет его для строительства здания или сооружения, а другая сторона обязуется осуществить строительство, к отношениям сторон по договору подлежат применению правила главы 37 ГК РФ, в том числе правила параграфа 3 главы 37 ГК РФ («Строительный подряд»).

При разрешении споров, вытекающих из указанных договоров, судам необходимо учитывать, что на основании статьи 219 ГК РФ право собственности на здание или сооружение, созданное по договору, возникает у стороны, предоставившей земельный участок (застройщика), с момента государственной регистрации данного права в ЕГРП. Сторона, осуществившая строительство, имеет право на оплату выполненных работ в соответствии с договором, а при неисполнении стороной, предоставившей земельный участок, обязанности по их оплате может требовать от нее возмещения причиненных убытков, уплаты предусмотренной договором неустойки, а также воспользоваться правом, предоставленным ей статьей 712 ГК РФ.

1.1. Из содержания пункта 2.1 проекта контракта следует, что предметом контракта является **приобретение нежилого здания** - модульного Дома культуры в д. Боровое Сарафановского сельского поселения путем инвестирования с целью организации досуга по интересам разных категорий населения.

Извещение рассматриваемой закупки, равно как и техническое задание определяет место поставки товара, выполнения работы или оказания услуги указанием на территориальное местонахождение (страну, область, район, населенный пункт) и принадлежность земельного участка застройщику, *с незаполненной информацией относительно кадастрового номера земельного участка*, с определением площади земельного участка, его расположения в административных границах.

1.2. Пунктом 2.2 проекта контракта определено, что контракт заключается по итогам

аукциона в электронной форме (протокол № ____), победителем которого стал застройщик, в соответствии с: - Федеральным законом от 25.02.1999 № 39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений»; - Законом о контрактной системе.

По контракту **застройщик обязуется** в предусмотренный контрактом срок своими силами, либо силами третьих лиц, и с привлечением финансовых средств инвестора построить (создать) нежилое здание. **Результат инвестиционной деятельности – нежилое здание**, расположенное **по строительному адресу**: на земельном (-ых) участке (-ах) с кадастровыми номерами: _____, и **после получения разрешения на ввод в эксплуатацию указанного нежилого здания**, передать инвестору, в сроки и на условиях настоящего контракта результат инвестиционной деятельности, а инвестор обязуется принять результат инвестиционной деятельности и оплатить обусловленную контрактом цену.

В силу пункта 2.3 проекта контракта результатом инвестиционной деятельности по настоящему контракту является нежилое здание, общей площадью _____ кв.м, согласно техническому заданию (приложение №1 к контракту). Площадь нежилого здания определена **в соответствии с проектными данными**. Предварительное описание нежилого здания **согласно проектной документации**: расположение нежилого здания указано в техническом задании (приложение № 1 к контракту).

При этом, из пояснений представителей заказчика, озвученных на заседании Комиссии, следует, что проект должен разрабатываться застройщиком до начала исполнения обязательств по контракту, но подобное условие отсутствует в извещении о закупке, в том числе и в проекте контракта, техническом задании.

Согласно пункту 2.7 проекта контракта **застройщик обязан передать** инвестору **нежилое здание по** подписываемому сторонами **документу о приемке** в срок до 01 сентября 2024г. **Приобретаемое** нежилое здание должно быть благоустроенным, с инженерно-техническим обеспечением (водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, индивидуальное отопление) и быть безопасным. Техническое состояние нежилого здания должно соответствовать требованиям, указанным в Техническом задании (Приложение № 1 к контракту). **Благоустройство** прилегающей территории должно быть выполнено согласно проекту и должно удовлетворять требованиям законодательства, нежилое здание должно отвечать требованиям по энергетической эффективности материалов (оборудования), применяемых при выполнении работ, в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 31.12.2009г. № 1221 «Об утверждении Правил установления требований энергетической эффективности товаров, работ, услуг, размещение заказов на которые осуществляется для государственных и муниципальных нужд», Приказом Минэкономразвития РФ от 04.06.2010 № 229.

Необходимо отметить, что согласно извещению об аукционе установлены требования к участникам закупки в соответствии с частью 2.1 статьи 31 Закона о контрактной системе (опыт исполнения контракта или договора, заключенного в соответствии с Федеральным законом от 18 июля 2011 года № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц»), когда начальная (максимальная) цена контракта составляет двадцать миллионов рублей и более.

Требованиями к содержанию, составу заявки на участие в закупке (Приложение №

4 к извещению) иных требований, кроме документов, подтверждающих соответствие участника закупки дополнительным требованиям, установленным в соответствии с частью 2 и 2.1 статьи 31 Закона о контрактной системе, а также декларации о соответствии участника закупки требованиям, установленным пунктами 3 - 5, 7 - 11 части 1 статьи 31 Закона о контрактной системе, не установлено.

Принимая во внимание, что, в соответствии с частью 15 статьи 55 ГрК РФ разрешение на ввод объекта в эксплуатацию не требуется в случае, если в соответствии с частью 17 статьи 51 ГрК РФ для строительства или реконструкции объекта не требуется выдача разрешения на строительство, положение пункта 2.2 контракта в части необходимости получения разрешения на ввод в эксплуатацию нежилого здания, означает необходимость наличия разрешения на строительства, что не соответствует положениям извещения о закупке в виду отсутствия в нем такого условия.

Вместе с тем, условие о получении разрешения на ввод объекта в эксплуатацию безусловно свидетельствует о подрядных обязательствах сторон и указывает на необходимость установления к участникам закупки требований исходя из подрядных правоотношений.

Совокупность указанных обстоятельств свидетельствует о том, что заказчиком при формировании потребности допущена неопределенность, выразившаяся в неоднозначности требований, составляющих описание объекта закупки. С одной стороны, предмет электронного аукциона обозначен как «приобретение» и должен предполагать поставку товара, чем и обусловлено установление требований к участникам закупки по части 2.1 статьи 31 Закона о контрактной системе. С другой стороны, почти все положения технического задания, проекта контракта, указывают на предполагаемый заказчиком статус контрагента по договору как подрядчика (застройщика), фактически осуществляющего деятельность по выполнению работ по монтажу (строительству) нежилого здания «Модульный дом культуры», с последующим благоустройством прилегающей территории.

Из условий проекта контракта усматривается, что участник закупки должен являться правообладателем земельного участка, на котором планируется установка приобретаемого объекта.

Так, из содержания файла «отказ от заключения», определенного МУ «Администрация Сарафановского сельского поселения» как приложению к протоколу признания участника закупки уклонившимся от заключения контракта, при осуществлении процедуры признания победителя электронного аукциона (ООО «Монтаж2020») уклонившимся от заключения контракта, следует, что заказчик отметил «непредоставление застройщиком информации об обладании земельным участком, расположенном по адресу Челябинская область, Чебаркульский район, д. Боровое, необходимым для исполнения условий контракта», тогда как не извещением о закупке требования к участникам электронного аукциона о правообладании земельным участком не установлено.

Более того, из представленных сторонами в материалы дела информации и документов следует, что на заявление победителя электронного аукциона от 27.03.2024 о предоставлении в аренду земельного участка с кадастровым номером 74:23:1003003:548 МУ «Администрация Сарафановского сельского

поселения» отказано в предоставлении указанного земельного участка в связи с обременением земельного участка правами третьих лиц (аренды) (письмо от 01.04.2024 № 71). Так, по результатам аукциона земельный участок с указанным кадастровым номером предоставлен в аренду юридическому лицу ООО «РУПР» (который в рассматриваемой закупке является вторым из двух участников закупки) сроком на 30 месяцев. При этом, заказчик отметил, что «согласно условиям договора аренды земельного участка арендатор вправе передавать свои права и обязанности по договору аренды третьему лицу с письменного согласия арендодателя. В случае заключения такого соглашения с ООО «Монтаж2020» в целях установки им модульного дома культуры на указанном земельном участке Администрация Сарафановского сельского поселения возражать не будет и готова согласовать переуступку прав и обязанностей по данному договору аренды».

Также из пояснений заказчика следует, что Управлением по земельно-имущественным отношениям Администрации Чебаркульского муниципального района 14.03.2024 проведены торги на право заключения договора аренды земельного участка из земель населенных пунктов с кадастровым номером 74:23:1003003:548, расположенного по адресу: Российская Федерация, Челябинская область, Чебаркульский муниципальный район, Сарафановское сельское поселение, д.Боровое, ул.Гагарина, 7Б, вид разрешенного использования: культурное развитие (для размещения дома культуры), площадью 2556 кв.м, победителем которых согласно протоколу о результатах аукциона № 652 / 2200000253000000092-3 от 14 марта 2024 признано Общество с ограниченной ответственностью «РУПР».

Осуществление закупки на приобретение нежилого здания - модульного Дома культуры в д. Боровое Сарафановского сельского поселения и определение победителя при условии размещения модульного сооружения на территории (земельном участке), которая передана иному лицу, создает неравные условия к участникам конкурентной процедуры, а, принимая во внимание не предусмотренный действующим законодательством отказ в предоставлении участка победителю закупки, создает преимущественные условия второму участнику закупки, что содержит признаки нарушения законодательства о защите конкуренции. Указанные действия могут свидетельствовать о признаках нарушения Закона о защите конкуренции.

Вместе с тем, в соответствии с действующим законодательством о контрактной системе заказчик должен указать все необходимые сведения и требования, составляющие объект закупки.

С учетом указанных обстоятельств, Комиссия приходит к выводу о нарушении заказчиком пункта 1 части 1, части 2 статьи 33, пункта 6 части 1, пункта 1 части 2 статьи 42 Закона о контрактной системе.

2. Согласно пункту 1 части 13 статьи 34 Закона о контрактной системе в контракт включаются обязательные условия о порядке и сроках оплаты товара, работы или услуги, в том числе с учетом положений части 13 статьи 37 Закона о контрактной системе, о порядке и сроках осуществления заказчиком приемки поставленного товара, выполненной работы (ее результатов) или оказанной услуги в части

соответствия их количества, комплектности, объема требованиям, установленным контрактом, о порядке и сроках оформления результатов такой приемки, а также о порядке и сроке предоставления поставщиком (подрядчиком, исполнителем) обеспечения гарантийных обязательств в случае установления в соответствии со статьей 96 Закона о контрактной системе требования обеспечения гарантийных обязательств. В случае, предусмотренном частью 24 статьи 22 Закона о контрактной системе, контракт должен содержать условие о том, что оплата поставленного товара, выполненной работы, оказанной услуги осуществляется по цене единицы товара, работы, услуги исходя из количества поставленного товара, объема фактически выполненной работы или оказанной услуги, но в размере, не превышающем максимального значения цены контракта. В случае, если контрактом предусмотрены его поэтапное исполнение и выплата аванса, в контракт включается условие о размере аванса в отношении каждого этапа исполнения контракта в виде процента от размера цены соответствующего этапа.

Приложением № 4 к контрактам является график инвестирования, в котором определено 4 этапа инвестирования:

- в течение 10 (десяти) дней с даты подписания сторонами муниципального контракта при условии выполнения графика контроля инвестора (Приложение № 4) - 30 % от суммы контракта;

- в течение 10 (десяти) дней с даты подписания акта осмотра - приема выполненного этапа при условии выполнения графика контроля инвестора (Приложение № 4) - 30 %;

- в течение 10 (десяти) дней с даты подписания акта осмотра - приема выполненного этапа при условии выполнения графика контроля инвестора (Приложение № 4) - 35 %;

- в течение 7 (семи) рабочих дней с момента подписания сторонами акта приема-передачи нежилого помещения при условии выполнения графика контроля инвестора (Приложение № 3) и при соблюдении условия о государственной регистрации права собственности МО «Сарафановское сельское поселение» в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области - 5 %.

В соответствии с частью 1 статьи 2 Закона о контрактной системе законодательство Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок основывается в том числе на положениях Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ).

Статьей 487 ГК РФ предусмотрена возможность осуществления предварительной оплаты, под которой понимается обязанность покупателя (заказчика) оплатить товар полностью или частично до передачи продавцом товара.

Пунктами 1, 2 статьи 711 ГК РФ предусмотрено, если договором подряда не предусмотрена предварительная оплата выполненной работы или отдельных ее этапов, заказчик обязан уплатить подрядчику обусловленную цену после окончательной сдачи результатов работы при условии, что работа выполнена надлежащим образом и в согласованный срок, либо с согласия заказчика досрочно. Подрядчик вправе требовать выплаты ему аванса либо задатка только в

случаях и в размере, указанных в законе или договоре подряда.

Вместе с тем, третьим абзацем пункта 3.2 проекта контракта установлено, что авансирование не предусмотрено. Исходя из приложений № 2 к контракту (график инвестирования) и приложения № 3 (график контроля инвестора) заказчиком определены *этапы выполнения работ*. При этом, в силу пункта 5.1 контракта после окончания строительства и ввода в эксплуатацию нежилого здания комиссией по приемке нежилого здания осуществляется осмотр, составляется и подписывается членами комиссии документ по приемке нежилого здания. А в соответствии с пунктом 5.2 контракта в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с момента подписания указанного документа застройщик формирует, подписывает и размещает в единой информационной системе документ о приемке.

Следовательно, поэтапная оплата проектом контракта не предусмотрена.

Согласно пункту 8 Постановления Пленума ВАС РФ от 11.07.2011 № 54 если сторонами заключен договор, поименованный ими как предварительный, в соответствии с которым они обязуются заключить в будущем на предусмотренных им условиях основной договор о продаже недвижимого имущества, которое будет создано или приобретено в последующем, но при этом предварительный договор устанавливает обязанность приобретателя имущества до заключения основного договора уплатить цену недвижимого имущества или существенную ее часть, суды должны квалифицировать его как договор купли-продажи будущей недвижимой вещи с условием о предварительной оплате.

Споры, вытекающие из указанного договора, подлежат разрешению в соответствии с правилами ГК РФ о договоре купли-продажи.

Таким образом, перечисление денежных средств поставщику (подрядчику, исполнителю), которое осуществлено не по результатам приемки и до исполнения обязательств по контракту фактически является авансовым платежом, что по мнению Комиссии антимонопольного органа, с учетом определенного пунктом 8.5 проекта контракта 10 процентного обеспечения исполнения контракта, не будет способствовать достижению заказчиком реализации потребности и может повлечь нарушение пункта 1 части 13 статьи 34 Закона о контрактной системе.

Указанное условие также не соответствует пункту 1 части 6 статьи 96 Закона о контрактной системе, определяющей, что размер обеспечения исполнения контракта не может быть меньше размера аванса, за исключением, когда в соответствии с законодательством Российской Федерации расчеты по контракту в части выплаты аванса подлежат казначейскому сопровождению.

Действия должностного лица заказчика могут быть квалифицированы по главе 7 КоАП РФ.

Таким образом, МУ «Администрация Сарафановского сельского поселения» осуществлено определение поставщика, которое не соответствует требованиям действующего законодательства о контрактной системе. Комиссия антимонопольного органа считает необходимым выдать предписание об отмене определения поставщика в связи с допущенными заказчиком нарушениями Закона о контрактной системе.

Исходя из изложенного, информации, представленной заявителем, заказчиком, а также информации, полученной Комиссией при проведении внеплановой проверки, Комиссия, руководствуясь статьями 99, 106 Закона о контрактной системе,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «МОНТАЖ2020» на действия заказчика при заключении контракта по результатам проведения электронного аукциона на приобретение нежилого здания - модульного Дома культуры в д. Боровое Сарафановского сельского поселения путем инвестирования с целью организации досуга по интересам разных категорий населения (извещение № 0169300015624000025) необоснованной.
2. По результатам проведенной внеплановой проверки признать в действиях заказчика нарушение пункта 1 части 1, части 2 статьи 33, пункта 6 части 1, пункта 1 части 2 статьи 42 Закона о контрактной системе.
3. Выдать предписание об устранении нарушений законодательства о контрактной системе.
4. Передать материалы жалобы должностному лицу Челябинского УФАС России для рассмотрения вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении.

Настоящее решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.

Председатель комиссии

В.А. Ливончик

Члены комиссии:

Н.В. Фадеева

Е.Б. Черенкова

2024-6262