

## **РЕШЕНИЕ**

**по делу № РНП – 23-133/2016**

**о проведении внеплановой проверки по рассмотрению факта уклонения  
участника закупки от исполнения контракта**

**13 мая 2016 года**

**г. Краснодар**

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Краснодарскому краю по контролю в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд (далее - Комиссия), рассмотрев сведения, представленные департаментом имущественных отношений администрации города Сочи о включении в реестр недобросовестных поставщиков ООО «КАПИТАЛ+» по результатам проведения электронного аукциона: «Оценка величины (размера) годовой арендной платы, в отношении объектов недвижимости, выполненной независимым оценщиком, по заключенным договорам аренды объектов недвижимого имущества (земельных участков), находящихся в муниципальной собственности, согласно муниципальной программе Управление муниципальным имуществом города-курорта Сочи» (извещение № 0118300018715001290),

### **УСТАНОВИЛА:**

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Краснодарскому краю поступили сведения департамента имущественных отношений администрации города Сочи о включении в реестр недобросовестных поставщиков ООО «КАПИТАЛ+» по результатам проведения электронного аукциона: «Оценка величины (размера) годовой арендной платы, в отношении объектов недвижимости, выполненной независимым оценщиком, по заключенным договорам аренды объектов недвижимого имущества (земельных участков), находящихся в муниципальной собственности, согласно муниципальной программе Управление муниципальным имуществом города-курорта Сочи» (извещение № 0118300018715001290).

29 декабря 2015 года между департаментом имущественных отношений администрации города Сочи и ООО «КАПИТАЛ+» заключен муниципальный контракт № 0118300018715001290\_184869 на сумму 59 700,34 рублей.

06 апреля 2016 года Заказчик принял решение об одностороннем отказе от исполнения контракта в соответствии с п. 9.2 контракта (приказ № 22 от 06.04.2016 г.).

Заказчиком также представлены сведения в соответствии с ч. 3 ст. 104

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):

- Наименование юридического лица: ООО «КАПИТАЛ+»;
- сведения о местонахождении юридического лица:<...>;
- ИНН/КПП: <...>;
- сведения об учредителях юридического лица: директор – <...> (ИНН <...>);
- сведения о контракте: муниципальный контракт № 0118300018715001290\_184869 на сумму 59 700,34 рублей (реестровый номер [3232003494015000064](#)).

Рассмотрев представленные сведения, Комиссия пришла к следующим выводам.

Уполномоченным органом – администрацией города Сочи – исполнительно-распорядительным органом МО г-к. Сочи проводился электронный аукцион: «Оценка величины (размера) годовой арендной платы, в отношении объектов недвижимости, выполненной независимым оценщиком, по заключенным договорам аренды объектов недвижимого имущества (земельных участков), находящихся в муниципальной собственности, согласно муниципальной программе Управление муниципальным имуществом города-курорта Сочи» (извещение № 0118300018715001290). Заказчик - департамент имущественных отношений администрации города Сочи.

29 декабря 2015 года между департаментом имущественных отношений администрации города Сочи и ООО «КАПИТАЛ+» заключен муниципальный контракт № 0118300018715001290\_184869 на сумму 59 700,34 рублей.

В соответствии с п. 1.1, п. 1.3, п. 1.4 контракта Заказчик поручает, а Оценщик принимает на себя обязательства на выполнение работ по оценке величины (размера) годовой арендной платы, в отношении объектов недвижимости, выполненной независимым оценщиком, по заключенным договорам аренды объектов недвижимого имущества (земельных участков), находящихся в муниципальной собственности (по тексту контракта именуется работы), согласно муниципальной программе «Управление муниципальным имуществом города-курорта Сочи» и обязуется, в установленные настоящим контрактом сроки, выполнить работы согласно условиям контракта. Результатом выполнения работ являются сформированные в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации отчеты об оценке величины (размера) годовой арендной платы в отношении земельных участков, находящихся в муниципальной собственности города Сочи, выполненные в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», соответствующие Федеральному стандарту оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3). Отчеты об оценке величины (размера) годовой арендной платы земельных участков выполняются каждый в двух экземплярах в отношении каждого из 50 (пятидесяти) земельных участков.

П. 4.1 контракта установлен срок выполнения работ: начало выполнения работ: с даты заключения контракта, в порядке, определенном разделом 7 «Срок действия

контракта» настоящего контракта. Окончание выполнения работ: 01.03.2016 года.

В соответствии с п. 2.3.3 контракта Оценщик обязуется осуществить работы в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», соответствующие Федеральному стандарту оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7).

Согласно пояснениям Заказчика, ООО «Капитал+» не исполнило условия контракта надлежащим образом.

В соответствии с п. 2.1 контракта Заказчик письмами № 192/02-05-16 от 12.01.2016 г., № 1617/02-05-16 от 25.01.2016 г., № 2824/02-05-16 от 09.02.2016 г., № 3637/02-05-16 от 17.02.2016 г. передал ООО «Капитал+» задания на оценку с информацией о пятидесяти объектах недвижимости (земельных участках) для проведения работ по определению рыночного размера годовой арендной платы за пользование недвижимым имуществом, находящемся в муниципальной собственности.

Заказчиком приняты результаты выполненной работы по определению рыночной стоимости (величины) размеры годовой арендной платы на земельные участки по 48 объектам с положительным экспертным заключением.

09 марта 2016 года Заказчику поступил отчет № 3/46-2016 от 29.02.2016 г. об определении рыночной стоимости (величины) размеры годовой арендной платы на земельный участок с кадастровым номером 23:49:0402015:17.

10 марта 2016 года Заказчику поступил отчет № 3/49-2016 от 09.03.2016 г. об определении рыночной стоимости (величины) размеры годовой арендной платы на земельный участок с кадастровым номером 23:49:012019:1.

Согласно п. 4.4 контракта Заказчик в соответствии с требованиями Закона о контрактной системе для проверки предоставленных Оценщиком результатов выполненных работ, предусмотренных контрактом, в части их соответствия условиям контракта проводит экспертизу.

Экспертиза результатов выполненных работ, предусмотренных контрактом, может проводиться Заказчиком самостоятельно, либо с привлечением экспертов, экспертных организаций на основании контрактов, заключенных в соответствии с Законом о контрактной системе.

25 марта 2016 года Заказчиком составлено заключение экспертизы результатов исполнения контракта, согласно которому Заказчиком установлены несоответствие результатов исполнения контракта, а именно:

- оценщик, выполнивший отчет, согласно приведенным в отчете данным и копии прилагаемого свидетельства, является членом Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», однако, в разделе 5 «Применяемые стандарты оценки» на странице 8 отчета оценщик в нарушение пункта 8б ФСО К 3 и статьи 11 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ не указывает стандарты Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков»;

- при расчете стоимости оцениваемого земельного участка методом

сравнительных продаж в таблице М 4 на странице 52 отчета оценщик приводит выявленные фактические предложения по сделкам с аналогичными участками. Далее на странице 53 из их состава отбирает 3 объекта-аналога для расчета стоимости. Чем конкретно обосновывается выбор оценщика именно этих аналогов не указано, что является нарушением требований пункта 22 в ФСО № 7 – «при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке», При этом, следует указать, что стоимость отобранных аналогов существенно ниже среднего диапазона цен для подобных участков в Адлерском районе города Сочи, определенном оценщиком в пункте Анализ цен по районам города» на странице 37 Отчета, что вызывает большое сомнение в корректности проведенных расчетов;

- в качестве объектов-аналогов для оцениваемого земельного участка с коммерческим видом разрешенного использования приняты земельные участки с отличным видом разрешенного использования: аналоги № 1 и № 3 —под ИЖС, аналог № 2— под садоводство, что подтверждается приведенными на страницах 53-54 скриншотами. Далее на странице 56 отчета оценщиком рассчитывается корректировка на вид разрешенного использования, где оценщик вводит в заблуждение заказчика, утверждая — «объекты-аналоги №№ 1, 2, 3 имеют разрешенное использование под индивидуальное жилищное строительство». В соответствии с этим ложным утверждением, оценщик производит расчет корректировки для всех аналогов как для участков, предназначенных под ИЖС, без учета того, что аналог № 2 предназначен под садоводство. При этом следует отметить, что стоимость участков под ИЖС в городе Сочи существенно выше стоимости участков, предназначенных под садоводство. Это подтверждается также и данными анализа рынка недвижимости, проведенного в данном отчете. Так, в диаграмме № 7 на странице 39 отчета указывается, что средняя стоимость участков под ИЖС составляет 1 000 000 руб/сот., в то время как средняя стоимость участков предназначенных под садоводство- 400 000руб/сот., то есть ниже в 2,5 раза. Игнорирование оценщиком этого факта приводит к существенному занижению расчета стоимости, производимому по данному аналогу.

Допущенные в отчете нарушения Федеральных стандартов оценки и оценочной методологии приводят к существенному искажению рыночной стоимости оцениваемого объекта, ввиду чего полученная в отчете стоимость не может быть признана достоверной.

В соответствии с п. 4.8 контракта при выявлении Заказчиком в рамках проверки выполненных работ дефектов, недостатков, несоответствия выполненных работ условиям контракта и требованиям действующего законодательства Российской Федерации, Сторонами в течение 3 (трех) календарных дней со дня, следующего за днем окончания проведения проверки, составляется акт о дефектах, недостатках, несоответствии выполненных работ, в котором фиксируются выявленные дефекты, недостатки, несоответствия выполненных работ и сроки их устранения Оценщиком.

Оценщик обязан устранить все обнаруженные дефекты, недостатки, несоответствия выполненных работ условиям контракта и требованиям действующего законодательства Российской Федерации, своими силами и за

свой счет в сроки, указанные в акте о дефектах, недостатках, несоответствии выполненных работ, а при отказе Оценщика от подписания указанного акта о дефектах, недостатках, несоответствии выполненных работ – в течение 5 (пяти) календарных дней со дня, следующего за днем получения от Заказчика соответствующей претензии (требования).

28 марта 2016 года Заказчиком составлен дефектный акт с требованием устранить допущенные нарушения в срок до 31.03.2016 г. Указанные заключение экспертизы и дефектный акт направлены ООО «Капитал+» заказным письмом и посредством использования электронной почты.

Также Заказчик письмом № 7176/02-05-16 от 28.03.2016 г. обращался к Исполнителю с предложением о расторжении муниципального контракта по соглашению сторон с оплатой фактически выполненных ООО «Капитал+» и принятых Заказчиком работ.

31 марта 2016 года ООО «Капитал+» письмом № б/н повторно представило отчеты № 3/46-2016 от 09.03.2016 г. и № 3/49-2016 от 29.02.2016 г. и сообщило Заказчику о соответствии представленных ранее отчетов условиям контракта. Предложение Заказчика о расторжении контракта по соглашению сторон оставлено без ответа.

05 апреля 2016 года составлено заключение экспертизы результатов исполнения контракта, согласно которому Заказчиком повторно установлены нарушения, указанные в заключении экспертизы от 25.03.2016 г.

06 апреля 2016 года Заказчиком издан приказ о расторжении муниципального контракта № 0118300018715001290\_184869 в одностороннем порядке.

Согласно ч. 12 ст. 95 Закона о контрактной системе решение заказчика об одностороннем отказе от исполнения контракта не позднее чем в течение трех рабочих дней с даты принятия указанного решения, размещается в единой информационной системе и направляется поставщику (подрядчику, исполнителю) по почте заказным письмом с уведомлением о вручении по адресу поставщика (подрядчика, исполнителя), указанному в контракте, а также телеграммой, либо посредством факсимильной связи, либо по адресу электронной почты, либо с использованием иных средств связи и доставки, обеспечивающих фиксирование такого уведомления и получение заказчиком подтверждения о его вручении поставщику (подрядчику, исполнителю). Выполнение заказчиком требований настоящей части считается надлежащим уведомлением поставщика (подрядчика, исполнителя) об одностороннем отказе от исполнения контракта. Датой такого надлежащего уведомления признается дата получения заказчиком подтверждения о вручении поставщику (подрядчику, исполнителю) указанного уведомления либо дата получения заказчиком информации об отсутствии поставщика (подрядчика, исполнителя) по его адресу, указанному в контракте. При невозможности получения указанных подтверждения либо информации датой такого надлежащего уведомления признается дата по истечении тридцати дней с даты размещения решения заказчика об одностороннем отказе от исполнения контракта в единой информационной системе.

Ч. 13 ст. 95 Закона о контрактной системе установлено, что решение заказчика об одностороннем отказе от исполнения контракта вступает в силу и контракт

считается расторгнутым через десять дней с даты надлежащего уведомления заказчиком поставщика (подрядчика, исполнителя) об одностороннем отказе от исполнения контракта.

07 апреля 2016 года уведомление о принятом решении об одностороннем отказе от исполнения контракта вручено нарочно директору ООО «Капитал+» <...>, направлено ООО «Капитал+» заказным письмом с уведомлением и посредством использования электронной почты.

08 апреля 2016 года информация о принятом решении об одностороннем отказе от исполнения контракта опубликована на сайте [www.zakupki.gov.ru](http://www.zakupki.gov.ru).

Согласно ч. 14 ст. 95 Закона о контрактной системе Заказчик обязан отменить не вступившее в силу решение об одностороннем отказе от исполнения контракта, если в течение десятидневного срока с даты надлежащего уведомления поставщика (подрядчика, исполнителя) о принятом решении об одностороннем отказе от исполнения контракта устранено нарушение условий контракта, послужившее основанием для принятия указанного решения, а также заказчику компенсированы затраты на проведение экспертизы в соответствии с [частью 10](#) настоящей статьи. Данное правило не применяется в случае повторного нарушения поставщиком (подрядчиком, исполнителем) условий контракта, которые в соответствии с гражданским законодательством являются основанием для одностороннего отказа заказчика от исполнения контракта.

Документы, подтверждающие устранение нарушений, послуживших основанием для принятия Заказчиком решения об одностороннем отказе от исполнения контракта, ООО «Капитал+» не представлены.

Порядок расторжения контракта в одностороннем порядке в соответствии с Законом о контрактной системе Заказчиком соблюден.

В соответствии с ч. 2 ст. 104 Закона о контрактной системе в реестр недобросовестных поставщиков включается информация об участниках закупок, уклонившихся от заключения контрактов, а также о поставщиках (подрядчиках, исполнителях), с которыми контракты расторгнуты по решению суда или в случае одностороннего отказа заказчика от исполнения контракта в связи с существенным нарушением ими условий контрактов.

В соответствии с ч. 7 ст. 104 Закона о контрактной системе в течение десяти рабочих дней с даты поступления документов и информации, указанных в [частях 4 - 6](#) настоящей статьи, федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный на осуществление контроля в сфере закупок, осуществляет проверку содержащихся в указанных документах и информации фактов. В случае подтверждения достоверности этих фактов федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный на осуществление контроля в сфере закупок, включает информацию, предусмотренную [частью 3](#) настоящей статьи, в реестр недобросовестных поставщиков в течение трех рабочих дней с даты подтверждения этих фактов.

На основании изложенного, руководствуясь ч. 2, ч. 7 ст. 104 Закона о контрактной системе и постановлением Правительства Российской Федерации от 25.11.2013 № 1062 «О порядке ведения реестра недобросовестных поставщиков

(подрядчиков, исполнителей)»,

### РЕШИЛА:

1. Сведения, представленные департаментом имущественных отношений администрации города Сочи, в отношении ООО «Капитал+» (<...>; ИНН/КПП: <...>; сведения об учредителях юридического лица: директор – <...> (ИНН <...>), включить в реестр недобросовестных поставщиков.
2. Датой включения сведений в отношении ООО «Капитал+», сведений об учредителях ООО «Капитал+» в реестр недобросовестных поставщиков считать дату размещения указанных сведений на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг является [www.zakupki.gov.ru](http://www.zakupki.gov.ru).

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