

## РЕШЕНИЕ

### по делу № ЖМ-107/2017 и внеплановой проверке

25.07.2017

г.

Благовещенск

(в полном объеме изготовлено 26.07.2017)

Комиссия управления Федеральной антимонопольной службы по Амурской области (далее - Амурское УФАС России) по контролю в сфере закупок в составе: <...>, в присутствии представителей:

от заявителя: <...>, действующего на основании доверенности от 20.10.2015 серия <...> АА № 0678071;

от уполномоченного органа: <...>, действующей на основании доверенности от 01.02.2017 № 18;

от муниципального заказчика: <...>, действующей на основании доверенности от 13.02.2017 № 09-08-01/2017;

(представителям сторон по делу разъяснены права, порядок рассмотрения дела, сообщено о ведении аудиозаписи заседания Комиссии),

рассмотрела поступившую в Амурское УФАС России от индивидуального предпринимателя <...> жалобу на положения аукционной документации при осуществлении уполномоченным органом - отделом муниципального заказа Администрации города Белогорск и муниципальным заказчиком – МКУ "Управление жилищно-коммунального хозяйства Администрации города Белогорск" закупки в форме электронного аукциона на приобретение жилых помещений (квартир) путем участия в долевом строительстве жилого(ых) дома(ов) на территории г. Белогорск Амурской области, объявленной извещением № 0123300001917000170 от 04.07.2017 на электронной площадке ООО "РТС-тендер" [www.rts-tender.ru](http://www.rts-tender.ru), выразившиеся, по мнению заявителя, в нарушении положений Федерального закона от 05.04.2013 N 44-ФЗ "О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд" (далее – Закон о контрактной системе).

Представители заявителя на заседании комиссии Амурского УФАС России поддержали доводы, изложенные в жалобе в полном объеме. Дополнительно пояснили, что, по их мнению, заказчик и уполномоченный орган неправомерно включили в аукционную документацию условия об указании характеристик и требования к строящемуся многоквартирному жилому дому, а не только к приобретаемому объекту (квартире).

Также неправомерно установлено требование к участникам закупки о наличии разрешения на строительство, проектной декларации и

правоустанавливающих документов на земельный участок.

Необъективно составлены требования к инструкции по заполнению заявок на участие в торгах и её содержанию.

В документации и проекте договора не отражено, что предметом торгов являются правоотношения, возникающие в рамках Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (далее - Федеральный закон от 30.12.2004 N 214-ФЗ) и соответственно к документам, которые должны подаваться на государственную регистрацию таких сделок.

Неправомерно не установлено требование к участникам о наличии свидетельства саморегулируемой организации по виду (видам) работ.

Вышеуказанные несоблюдения требований законодательства Российской Федерации по мнению заявителя жалобы могут повлечь за собой ограничение количества участников закупки, в связи с чем просит признать жалобу обоснованной, выдать муниципальному заказчику и уполномоченному органу предписание об устранении нарушений Закона о контрактной системе.

Представители заказчика и уполномоченного органа с доводами заявителя жалобы не согласились. Представили письменные возражения, указанные возражения приобщены к материалам дела. Просят признать жалобу необоснованной.

Комиссия Амурского УФАС России исследовав материалы дела установила следующее.

04.07.2017 уполномоченным органом – администрацией города Белогорск на электронной площадке ООО "РТС-тендер" [www.rts-tender.ru](http://www.rts-tender.ru) опубликовано извещение № 0123300001917000170 и документация о проведении электронного аукциона на приобретение жилых помещений (квартир) путем участия в долевом строительстве жилого(ых) дома (ов) на территории г. Белогорск Амурской области.

Соответствующая информация также размещена на официальном сайте Единой информационной системы в сфере закупок [www.zakupki.gov.ru](http://www.zakupki.gov.ru).

Заказчиком размещения закупок является муниципальное казенное учреждение "Управление жилищно-коммунального хозяйства Администрации города Белогорск".

Дата и время окончания подачи заявок установлены - 20.07.2017 в 10:00, проведения аукциона в электронной форме 24.07.2017 в 10:35.

Согласно протоколу № 1/170 рассмотрения заявок от 21.07.2017 на участие в торгах подано 2 заявки.

Единой (аукционной) комиссией по результатам рассмотрения первых частей заявок на соответствие требованиям, установленным документацией, принято решение о допуске к участию в аукционе участника закупки с порядковым номером заявки 1 и признании его участником электронного аукциона.

Заявка под номером 2 признана не соответствующей требованиям документации на основании п. 2 ч. 4 ст. 67 Закона о контрактной системе, пп. б п. 1 ч. 3 ст. 66 Закона о контрактной системе, п. 8.2.1. раздела I. «Информационная карта аукциона», п. 2.1. и п. 2.2. раздела II «Требования к содержанию, составу заявки на участие в аукционе, инструкция по заполнению такой заявки», раздела V. «Описание объекта закупки» документации об аукционе в электронной форме в связи с тем, что заявка участника закупки не содержит конкретных показателей жилых помещений (квартир).

В связи с тем, что Единой комиссией принято решение о соответствии требованиям, установленным документацией об электронном аукционе, только одной заявки участника, в соответствии частью 8 статьи 67 Закона о контрактной системе электронный аукцион признан несостоявшимся.

Рассмотрев жалобу, заслушав доводы сторон, исследовав материалы дела, проведя в соответствии с частями 3, 15 статьи 99 Закона о контрактной системе внеплановую проверку закупки, Комиссия Амурского УФАС России приходит к выводу о необоснованности жалобы по следующим основаниям.

1. В пункте 4.2 раздела I Информационной карты аукционной документации указано, что описание объекта закупки отражено в разделе V «Описание объекта закупки» аукционной документации.

Согласно разделу V «Описание объекта закупки» предметом закупки является приобретение одиннадцати объектов недвижимого имущества (квартир) путем участия в долевом строительстве жилого (ых) дома (ов) на территории г. Белогорск Амурской области, с указанием количества комнат, минимального размера общей площади каждой квартиры.

Пунктом 7 раздела V установлены характеристики приобретаемых путем участия в долевом строительстве объектов недвижимого имущества (квартир).

При этом пунктом 6 раздела V аукционной документации также предусмотрено указание на характеристики жилого дома, в котором приобретается объект долевого строительства.

Согласно части 1 статьи 12 Закона о контрактной системе государственные органы, органы управления государственными внебюджетными фондами, муниципальные органы, казенные учреждения, иные юридические лица в случаях, установленных настоящим Федеральным законом, при планировании и осуществлении закупок должны исходить из необходимости

достижения заданных результатов обеспечения государственных и муниципальных нужд.

В соответствии с настоящим Федеральным законом заказчиками осуществляются закупки для обеспечения федеральных нужд, нужд субъектов Российской Федерации и муниципальных нужд, выражающихся в достижении целей и реализации мероприятий, предусмотренных государственными программами Российской Федерации (в том числе федеральными целевыми программами, иными документами стратегического и программно-целевого планирования Российской Федерации), государственными программами субъектов Российской Федерации (в том числе региональными целевыми программами, иными документами стратегического и программно-целевого планирования субъектов Российской Федерации), муниципальными программами (ч. 1 ст. 13 Закона о контрактной системе).

Частью 1 статьи 33 Закона о контрактной системе предусмотрено, что описание объекта закупки должно носить объективный характер. В описании объекта закупки указываются функциональные, технические и качественные характеристики, эксплуатационные характеристики объекта закупки (при необходимости). Должно присутствовать при использовании и составлении описания объекта закупки показатели, требований, условных обозначений и терминологии, касающихся технических характеристик, функциональных характеристик (потребительских свойств) товара, работы, услуги и качественных характеристик объекта закупки, которые предусмотрены техническими регламентами, принятыми в соответствии с законодательством Российской Федерации о техническом регулировании, документами, разрабатываемыми и применяемыми в национальной системе стандартизации, принятыми в соответствии с законодательством Российской Федерации о стандартизации, иных требований, связанных с определением соответствия поставляемого товара, выполняемой работы, оказываемой услуги потребностям заказчика.

Согласно части 2 статьи 33 Закона о контрактной системе документация о закупке в соответствии с требованиями, указанными в части 1 настоящей статьи, должна содержать показатели, позволяющие определить соответствие закупаемых товара, работы, услуги установленным заказчиком требованиям. При этом указываются максимальные и (или) минимальные значения таких показателей, а также значения показателей, которые не могут изменяться.

Частью 1 статьи 4 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ установлено, что по договору участия в долевом строительстве одна сторона (застройщик) обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этих объектов передать соответствующий объект долевого

строительства участнику долевого строительства, а другая сторона (участник долевого строительства) обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

При этом в соответствии с пунктом 1 части 4 статьи 4 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ договор участия в долевом строительстве должен содержать, в том числе определение подлежащего передаче конкретного объекта долевого строительства в соответствии с проектной документацией застройщиком после получения им разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в том числе план объекта долевого строительства, отображающий в графической форме (схема, чертеж) расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас) или частей являющегося объектом долевого строительства нежилого помещения, местоположение объекта долевого строительства на этаже строящегося (создаваемых) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, с указанием сведений в соответствии с проектной документацией о виде, назначении, об этажности, общей площади многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, о материале наружных стен и поэтажных перекрытий, классе энергоэффективности, сейсмостойкости (далее - основные характеристики многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости), назначении объекта долевого строительства (жилое помещение, нежилое помещение), об этаже, на котором расположен такой объект долевого строительства, о его общей площади (для жилого помещения) или площади (для нежилого помещения), количестве и площади комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас в жилом помещении, наличии и площади частей нежилого помещения (далее - основные характеристики жилого или нежилого помещения).

На основании изложенного, указание в аукционной документации в том числе на основные (минимальные) характеристики многоквартирного дома, в котором приобретается объект долевого строительства, позволяет установить заказчику показатели, способствующие определению соответствия закупаемого (предлагаемого участником) товара (квартиры) потребностям заказчика и ведет за собой к более точному отражению качественных характеристик объекта закупки в целом, которые оказывают непосредственное влияние на функциональные, технические и качественные характеристики, эксплуатационные характеристики объекта долевого строительства (квартиры), является законным и обоснованным.

**2.** Пунктом 1 части 1 статьи 31 Закона о контрактной системе установлено, что заказчики при осуществлении закупки обязаны устанавливать единое требование к участникам закупки об их соответствии требованиям, установленным в

соответствии с законодательством Российской Федерации к лицам, осуществляющим поставку товара, выполнение работы, оказание услуги, являющихся объектом закупки.

Предметом торгов является приобретение жилых помещений (квартир) путем участия в долевом строительстве жилого(ых) дома(ов) на территории г. Белогорск Амурской области.

Частью 1 статьи 3 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ предусмотрено, что застройщик вправе привлекать денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости только после получения в установленном порядке разрешения на строительство, опубликования, размещения и (или) представления проектной декларации в соответствии с настоящим Федеральным законом и государственной регистрации застройщиком права собственности на земельный участок, предоставленный для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости, в состав которых будут входить объекты долевого строительства, либо договора аренды, договора субаренды такого земельного участка или в случаях, предусмотренных Федеральным законом "О содействии развитию жилищного строительства" либо подпунктом 15 пункта 2 статьи 39.10 Земельного кодекса Российской Федерации, договора безвозмездного пользования таким земельным участком.

Пунктами 8.2 и 8.2.1 раздела I Информационной карты аукционной документации установлены следующие требования к участникам закупки и документам, подаваемым в составе заявки, подтверждающих соответствие установленным требованиям, в частности о наличии и представлении:

- копии разрешения на строительство многоквартирного(ых) жилого(ых) дома(ов);
- копии проектной декларации;
- копии правоустанавливающих документов на земельный участок, предоставленные для строительства (создания) многоквартирного(ых) дома(ов) и (или) иных объектов недвижимости, в состав которых будут входить объект долевого строительства (государственная регистрация права собственности или договор аренды).

Данное требования соответствует положениям пункта 1 части 1 статьи 31 Закона о контрактной системе и требованиям, предъявляемым к Застройщикам в соответствии с Федеральным законом от 05.04.2013 N 44-ФЗ.

**3.** Пунктом 2 части 1 статьи 64 Закона о контрактной системе предусмотрено, что документация об электронном аукционе наряду с информацией, указанной в извещении о проведении такого аукциона, должна содержать в том числе требования к содержанию, составу заявки на участие в таком аукционе в соответствии с частями 3 - 6 статьи 66 настоящего Федерального закона и инструкцию по ее заполнению.

Пунктом 1 части 3 статьи 66 Закона о контрактной системе установлено, что первая часть заявки на участие в электронном аукционе при заключении

контракта на поставку товара должна содержать:

а) согласие участника такого аукциона на поставку товара в случае, если этот участник предлагает для поставки товар, в отношении которого в документации о таком аукционе содержится указание на товарный знак (его словесное обозначение) (при наличии), знак обслуживания (при наличии), фирменное наименование (при наличии), патенты (при наличии), полезные модели (при наличии), промышленные образцы (при наличии), наименование страны происхождения товара, и (или) такой участник предлагает для поставки товар, который является эквивалентным товару, указанному в данной документации, конкретные показатели товара, соответствующие значениям эквивалентности, установленным данной документацией;

или

б) конкретные показатели, соответствующие значениям, установленным документацией о таком аукционе, и указание на товарный знак (его словесное обозначение) (при наличии), знак обслуживания (при наличии), фирменное наименование (при наличии), патенты (при наличии), полезные модели (при наличии), промышленные образцы (при наличии), наименование страны происхождения товара.

Пунктом 8.2.1 раздела I Информационной карты аукционной документации прописано, что первая часть заявки на участие в открытом аукционе в электронной форме на поставку товара, должна содержать конкретные показатели жилых помещений (квартир), соответствующие значениям, установленным документацией об аукционе, и указание на товарный знак (его словесное обозначение) (при наличии), знак обслуживания (при наличии), фирменное наименование (при наличии), патенты (при наличии), полезные модели (при наличии), промышленные образцы (при наличии), наименование страны происхождения товара.

При этом в пункте 4.3 раздела I Информационной карты отражено, что количество и характеристики жилых помещений, являющихся предметом закупки, приводятся в Разделе V «Описание объекта закупки» настоящей документации, что позволяет потенциальному участнику закупки определить, какая именно информация (сведения) должны содержаться в первой части заявки на участие в торгах, соответствует требованиям к содержанию и составу подаваемой на участие в торгах заявки предъявляемым частью 3 статьи 66, пунктом 2 части 1 статьи 64 Закона о контрактной системе.

**4.** Частью 1 статьи 1 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ установлено, что настоящий Федеральный закон регулирует отношения, связанные с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости (далее - участники долевого строительства), для возмещения затрат на такое строительство и возникновением у участников долевого строительства права собственности на

объекты долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, а также устанавливает гарантии защиты прав, законных интересов и имущества участников долевого строительства.

Из названия проекта муниципального контракта и его содержания следует, что предметом торгов и заключаемого по их результатам контракта являются именно правоотношения, связанные с приобретением заказчиком жилых помещений (квартир) путем участия в долевом строительстве жилого (ых) дома (ов) на территории г. Белогорск Амурской области, что является понятным для всех заинтересованных в заключении контракта лиц.

Неуказание в аукционной документации ссылок на то, что правоотношения, являющиеся предметом закупки, регулируются в том числе Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ, а также не отражение требований, предъявляемых данным законом в проекте контракта, не может являться причиной и основанием неприменения законодательства Российской Федерации, регулирующего участие лиц в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости.

Требование о необходимости наличия у участника закупки свидетельства саморегулируемой организации не установлено в аукционной документации правомерно, поскольку предметом торгов не является выполнение работ по договору подряда на строительство многоквартирного жилого дома.

Документов и сведений, подтверждающих, что установленные аукционной документацией условия проведения торгов, требования к участникам торгов и приобретаемому товару, влекут за собой ограничение количества участников закупки, заявителем жалобы в материалы дела не представлено, имеющимися в деле сведениями не подтверждается.

Рассмотрев жалобу, проведя внеплановую проверку закупки, руководствуясь п. 1 ч. 3, ч. 15 ст. 99, ч. 8 ст. 106 Федерального закона от 05.04.2013 N 44-ФЗ "О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд", Приказом ФАС России от 19.11.2014 N 727/14 "Об утверждении административного регламента Федеральной антимонопольной службы по исполнению государственной функции по рассмотрению жалоб на действия (бездействие) заказчика, уполномоченного органа, уполномоченного учреждения, специализированной организации, комиссии по осуществлению закупок, ее членов, должностного лица контрактной службы, контрактного управляющего, оператора электронной площадки при определении поставщиков (подрядчиков, исполнителей) для обеспечения государственных и муниципальных нужд", Комиссия Амурского УФАС России приняла

#### РЕШЕНИЕ:

Признать жалобу индивидуального предпринимателя <...> необоснованной.



Настоящее решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев в установленном законом порядке.

Председатель Комиссии:

<...>

Члены Комиссии:

<...>