

**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ АНТИМОНОПОЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ПО КУРСКОЙ  
ОБЛАСТИ**

**О П Р Е Д Е Л Е Н И Е**

О назначении дела №046/01/17-537/2023

о нарушении антимонопольного законодательства к рассмотрению

17 октября 2023 года

г. Курск

Председатель Комиссии управления Федеральной антимонопольной службы по Курской области по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства <...>

**УСТАНОВИЛ:**

Курским УФАС России рассмотрены заявления ИП <...> о признаках нарушения требований антимонопольного законодательства при проведении электронных аукционов №0744200000223004931, №0744200000223004933, №0744200000223004935, №0744200000223004936, №0744200000223004937 и установлено следующее.

09.06.2023 на официальном сайте <http://zakupki.gov.ru> размещены извещения о проведении электронных аукционов №0744200000223004931, №0744200000223004933, №0744200000223004935, №0744200000223004936, №0744200000223004937 по предмету: «Приобретение жилого помещения (квартиры) для однократного обеспечения благоустроенным жилым помещением специализированного жилищного фонда по договору найма специализированного жилого помещения граждан из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, в г. Курске Курской области в количестве 1 (одного) жилого помещения (квартиры)».

Заказчиком аукциона является ОКУ «Центр материального обеспечения». Торги проводились уполномоченным учреждением – ОКУ «Центр закупок Курской области».

В описании объекта закупки (Техническом задании) заказчиком установлены следующие требования к объекту закупки: «жилое помещение (квартира) новая, не бывшая в употреблении (первичное жилье) изолирована, с отделкой, благоустроена, укомплектована инженерно-техническим и электрическим оборудованием, имеет надлежащее санитарное и техническое состояние, отвечает иным требованиям, предъявляемым действующим законодательством

Российской Федерации к жилым помещениям, отвечает качественным, техническим и функциональным характеристикам (потребительским свойствам) жилого помещения (квартиры)».

Пунктом 3.1. проекта контракта, являющимся приложением к извещениям об осуществлении закупки, определены обязанности поставщика:

«3.1.2. Гарантировать, что жилое помещение (квартира) является его собственностью, никому не продана, не заложена, не обременена правами третьих лиц, в споре и под арестом (запрещением) не состоит, рентой, арендой, наймом или какими-либо иными обязательствами не обременена, а также лиц, обладающих правом пользования жилым помещением (квартирой) не имеется.

3.1.3. Гарантировать, что приобретаемое жилое помещение (квартира) относится к первичному рынку жилья, имеет надлежащее санитарное и техническое состояние, позволяющее его нормальную эксплуатацию».

Таким образом, при проведении указанных аукционов заказчиком установлено требование, что объектом закупки и предметом контракта является жилое помещение, относящееся к первичному рынку жилья.

В соответствии с ч. 1 ст. 8 Федерального закона от 21.12.1996 № 159-ФЗ «О дополнительных гарантиях по социальной поддержке детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей» детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей, лицам из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, которые не являются нанимателями жилых помещений по договорам социального найма или членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма либо собственниками жилых помещений, а также детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей, лицам из числа детей-сирот и детей, оставшимся без попечения родителей, которые являются нанимателями жилых помещений по договорам социального найма или членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма либо собственниками жилых помещений, в случае, если их проживание в ранее занимаемых жилых помещениях признается невозможным, органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, на территории которого находится место жительства указанных лиц, в порядке, установленном законодательством этого субъекта Российской Федерации, однократно предоставляются благоустроенные жилые помещения специализированного жилищного фонда по договорам найма специализированных жилых помещений.

Пунктом 2 ч. 3 ст. 19 Жилищного кодекса РФ (далее - ЖК РФ) предусмотрено, что специализированный жилищный фонд - совокупность предназначенных для проживания отдельных категорий граждан и предоставляемых по правилам раздела IV настоящего Кодекса жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов.

Согласно ч. 2 ст. 92 ЖК РФ в качестве специализированных жилых помещений используются жилые помещения государственного и муниципального жилищных фондов. Использование жилого помещения в качестве специализированного жилого помещения допускается только после отнесения такого помещения к специализированному жилищному фонду с соблюдением требований и в порядке, которые установлены уполномоченным Правительством Российской Федерации

федеральным органом исполнительной власти, за исключением случаев, установленных федеральными законами. Включение жилого помещения в специализированный жилищный фонд с отнесением такого помещения к определенному виду специализированных жилых помещений и исключение жилого помещения из указанного фонда осуществляются на основании решений органа, осуществляющего управление государственным или муниципальным жилищным фондом.

Пунктом 4 Правил отнесения жилого помещения к специализированному жилищному фонду и типовых договоров найма специализированных жилых помещений, утвержденных постановлением Правительства РФ от 26.01.2006 № 42, предусмотрено, что жилые помещения, отнесенные к специализированному жилищному фонду, должны быть пригодными для постоянного проживания граждан (отвечать установленным санитарным и техническим правилам и нормам, требованиям пожарной безопасности, экологическим и иным требованиям законодательства), быть благоустроенными применительно к условиям соответствующего населенного пункта.

Частью 1 ст. 109.1 ЖК РФ установлено, что предоставление жилых помещений детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей, лицам из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, по договорам найма специализированных жилых помещений осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации и законодательством субъектов Российской Федерации.

Таким образом, законодательно не установлено требование об отнесении жилых помещений для предоставления гражданам из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, к первичному рынку жилья.

Порядок проведения торгов на право заключения контрактов на поставку товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд регулируется Федеральным законом от 05.04.2013 г. № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» (далее - ФЗ «О контрактной системе»).

В соответствии со ст. 6 ФЗ «О контрактной системе» контрактная система в сфере закупок основывается на принципах открытости, прозрачности информации о контрактной системе в сфере закупок, обеспечения конкуренции, профессионализма заказчиков, стимулирования инноваций, единства контрактной системы в сфере закупок, ответственности за результативность обеспечения государственных и муниципальных нужд, эффективности осуществления закупок.

Статьей 8 ФЗ «О контрактной системе» определено, 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). 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

настоящего Федерального закона, в том числе приводят к ограничению конкуренции, в частности к необоснованному ограничению числа участников закупок

В силу ч. 1 ст. 24 ФЗ «О контрактной системе» заказчик при осуществлении закупок применяют конкурентные способы определения поставщиков (подрядчиков, исполнителей) (далее - конкурентные способы) или осуществляют закупки у единственного поставщика (подрядчика, исполнителя).

Согласно ч. 1 ст. 31 ФЗ «О контрактной системе» при применении конкурентных способов, заказчик устанавливает единые требования к участникам закупки.

Согласно ч.2 ст. 24 ФЗ «О контрактной системе» конкурентными способами являются конкурсы (открытый конкурс в электронной форме (далее - электронный конкурс), закрытый конкурс, закрытый конкурс в электронной форме (далее - закрытый электронный конкурс); аукционы (открытый аукцион в электронной форме (далее - электронный аукцион), закрытый аукцион, закрытый аукцион в электронной форме (далее - закрытый электронный аукцион); запрос котировок в электронной форме (далее - электронный запрос котировок).

Как установлено ч. 5 ст. 24 ФЗ «О контрактной системе» победителем аукциона признается участник закупки, заявка на участие в закупке которого соответствует требованиям, установленным в извещении об осуществлении закупки, документации о закупке, и который предложил по результатам проведения процедуры подачи предложений о цене контракта или о сумме цен единиц товара, работы, услуги наиболее низкую цену контракта, наименьшую сумму цен таких единиц товара, работы, услуги.

Таким образом, под открытым аукционном в электронной форме понимается аукцион, при котором информация о закупке сообщается заказчиком неограниченному кругу лиц путем размещения в единой информационной системе извещении об осуществлении закупки, к участникам закупки предъявляются единые требования, критерии определения победителя такого аукциона имеют количественную и денежную оценку.

Согласно п. 1 ч.1 ст. 33 ФЗ «О контрактной системе» заказчиком в описании объекта закупки указываются функциональные, технические и качественные характеристики, эксплуатационные характеристики объекта закупки (при необходимости).

В описание объекта закупки не должны включаться требования или указания в отношении товарных знаков, знаков обслуживания, фирменных наименований, патентов, полезных моделей, промышленных образцов, наименование страны происхождения товара, требования к товарам, информации, работам, услугам при условии, что такие требования или указания влекут за собой ограничение количества участников закупки.

Таким образом, заказчик в описании объекта закупки должен установить требования, в частности, к качеству, техническим характеристикам (потребительским свойствам), размерам, упаковке товара с учетом специфики его деятельности и в целях обеспечения эффективного использования бюджетных средств, при соблюдении установленных законодательством Российской

Федерации положений, направленных на обеспечение при проведении торгов конкурентной среды.

В соответствии с Обзором судебной практики применения законодательства Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд, утвержденного Президиумом Верховного Суда РФ 28.06.2017 г., заказчики, осуществляющие закупку по правилам данного закона, при описании объекта закупки должны таким образом определить требования к закупаемым товарам, работам, услугам, чтобы, с одной стороны, повысить шансы на приобретение товара именно с теми характеристиками, которые им необходимы, соответствуют их потребностям, а с другой стороны, необоснованно не ограничить количество участников закупки.

Действующим законодательством РФ обязательных требований о необходимости приобретения для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, жилого помещения, являющегося первичным жильем, не установлено.

Кроме того, согласно п. 4 ст.3 ФЗ «О контрактной системе», участник закупки – это любое юридическое лицо независимо от его организационно-правовой формы, формы собственности, места нахождения и места происхождения капитала, за исключением юридического лица, местом регистрации которого является государство или территория, включенные в утверждаемый в соответствии с подпунктом 1 пункта 3 статьи 284 Налогового кодекса Российской Федерации перечень государств и территорий, предоставляющих льготный налоговый режим налогообложения и (или) не предусматривающих раскрытия и предоставления информации при проведении финансовых операций (офшорные зоны) в отношении юридических лиц, или любое физическое лицо, в том числе зарегистрированное в качестве индивидуального предпринимателя.

Законодательство РФ не содержит запреты и ограничения на участие в закупках на приобретение жилых помещений для лиц, не являющихся застройщиками (инвесторами), в том числе не предусматривает преимущества участия в таких закупках отдельным категориям лиц, принять участие в закупке имеет право любое лицо, являющееся собственником жилого помещения.

Исходя из изложенного, установив в извещении о проведении электронного аукциона требование о приобретении жилого помещения (квартиры) новой, не бывшей в употреблении (первичное жилье), заказчик исключил возможность приобретения жилого помещения, соответствующего всем характеристикам, установленным заказчиком, но не являющимся первичным жильем.

Установление заказчиком, уполномоченным учреждением в извещениях спорных закупок требования об отнесении предмета закупок - квартир именно к первичному рынку жилья, то есть к тем квартирам, которые в качестве товара выступают впервые, соответственно это квартиры поставляемые застройщиком, исключает возможность предоставления во исполнение контракта квартиры, соответствующей потребностям заказчика и всем характеристикам к объекту закупки, а именно: жилое помещение (квартира) новая, не бывшая в употреблении, изолирована, с отделкой, благоустроена, укомплектована инженерно-техническим и электрическим оборудованием, имеет надлежащее санитарное и техническое состояние, но ввиду ее продажи не застройщиком, а лицом купившим такую квартиру по договору, не подходящую под условия закупок.

Согласно письменных пояснений ОКУ «Центр материального обеспечения (исх. №4937-ЭП/23 от 06.10.2023) при определении НМЦК учитывалась цена за 1 кв.м., сложившаяся на рынке первичного жилья, а коммерческие предложения запрашивались только у застройщиков. Новизна товара на рынке недвижимости определяется фактом регистрации права собственности физического лица. Заказчик таким образом, устанавливая требование о том, чтобы товар был новым, первичным жильем, не ограничивал права лиц, которые уполномочены осуществлять реализацию жилья в установленном законодательством порядке.

Вместе с тем, согласно Приказа Росстата от 12.08.2022 № 572 «Об утверждении Официальной статистической методологии наблюдения за ценами на рынке жилья», к первичному рынку жилья относятся жилые помещения, которые в качестве товара выступают впервые. Соответственно - это жилье, по которому зарегистрирована первая сделка в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН). В связи с этим под продажей жилого помещения на первичном рынке жилья в рамках данного наблюдения понимается продажа:

- жилого помещения в многоквартирном доме до ввода объекта недвижимости в эксплуатацию путем заключения договора участия в долевом строительстве (договора уступки прав требований по договору участия в долевом строительстве) в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»;

- жилого помещения в многоквартирном доме после ввода его в эксплуатацию путем заключения первого договора купли-продажи.

В остальных случаях жилье, покупаемое физическими или юридическими лицами по договорам купли-продажи, относится к вторичному рынку жилья, в том числе квартиры в новостройках, являющиеся объектом перепродажи как физическими, так и юридическими лицами.

Указание в описании объекта закупок данных условий, привело к невозможности участия в Аукционе собственников жилых помещений, не являющихся застройщиками, имеющих индивидуальные жилые помещения (квартиры), отвечающих иным требованиям закупки, и имеющих намерение продать данное жилое помещение.

На участие в закупках №0744200000223004931, №0744200000223004933, №0744200000223004935, №0744200000223004936, №0744200000223004937 было подано по 1 заявке, которые в последствии отклонены на основании п. 1-8 ч. 12 ст. 48 ФЗ «О контрактной системе».

Законодательство РФ не содержит запретов и ограничений на участие в закупках на приобретение жилых помещений для лиц, не являющихся застройщиками (инвесторами), не предусматривает преимущества участия в таких закупках отдельных категорий лиц. Принять участие в закупке имеет право любое лицо, являющееся собственником жилого помещения.

Таким образом, участником аукциона мог быть любой собственник жилого помещения, как юридическое лицо, так и физическое лицо, в том числе

зарегистрированное в качестве индивидуального предпринимателя.

Нарушение запретов, установленных ч. 1 ст. 17 ФЗ «О защите конкуренции», приводит или может привести к необоснованному ограничению возможности участия в торгах большего количества потенциальных продавцов (поставщиков, подрядчиков, исполнителей), соответственно, к необоснованному ограничению числа участников торгов, либо создает условия, возможность для такого ограничения, следовательно, ограничивает конкуренцию, создает угрозу конкуренции при проведении торгов.

Изложенные выше обстоятельства указывают на наличие признаков нарушения ч. 1 ст. 17 ФЗ «О защите конкуренции» в действиях заказчика - ОКУ «Центр материального обеспечения», уполномоченного учреждения - ОКУ «Центр закупок Курской области» по установлению в описании объекта закупки конкретных требований к объекту закупки привели (могли привести) к недопущению, ограничению, устранению конкуренции на товарном рынке и нарушению ч. 1 ст. 17 Закона о защите конкуренции.

В этой связи 17.10.2023 г. Курским УФАС России издан приказ № 413/23 о возбуждении производства по делу № 046/01/17-537/2023 по признакам нарушения ОКУ «Центр материального обеспечения» ч. 1 ст.17 ФЗ «О защите конкуренции».

На основании ч.13 ст.44 Федерального закона «О защите конкуренции», приказа Курского УФАС России от 26.10.2022 г. №372,

### **О П Р Е Д Е Л И Л:**

**1.** Назначить рассмотрение дела № 046/01/17-537/2023 по признакам нарушения ч. 1 ст.17 ФЗ «О защите конкуренции» со стороны ОКУ «Центр материального обеспечения», ОКУ «Центр закупок Курской области» на **02 ноября 2023 года на 15 часов 00 минут** по адресу: г. Курск, ул. Марата, 9, 2-й этаж, Зал заседаний.

**2.** Привлечь к участию в рассмотрении дела в качестве ответчика ОКУ «Центр материального обеспечения» (305022, Курская обл., г. Курск, ул. Агрегатная, д. 22, ИНН 4632047868, ОГРН 1024600647961).

**3.** Привлечь к участию в рассмотрении дела в качестве ответчика ОКУ «Центр закупок Курской области» (305000, Курская область, город Курск, Красная пл., д. 6, подъезд 1, ИНН 4629026949, ОГРН 1024600965982).

**4.** Привлечь к участию в рассмотрении дела в качестве заявителя ИП <...> <...>

**5.** ОКУ «Центр материального обеспечения» в целях полного и всестороннего исследования обстоятельств дела, на основании ст.25 ФЗ «О защите конкуренции» **в срок до 31.10.2023 года** представить в Курское УФАС России следующую документированную информацию:

- региональный нормативно-правовой акт, регулирующий обеспечение детей-сирот, детей, оставшихся без попечения родителей жилыми помещениями, действующий в замен утратившего силу Постановления Администрации Курской области от 04.05.2011 №172-па

- сведения о лице разработавшем и утвердившем извещение о проведении закупок №0744200000223004931, №0744200000223004933, №0744200000223004935, №0744200000223004936, №0744200000223004937;

- сведения о лице, инициировавшим включение в документацию закупок требования к объекту закупки: «жилое помещение (квартира) новая, не бывшая в употреблении (**первичное жилье**) изолирована, с отделкой, благоустроена, укомплектована инженерно-техническим и электрическим оборудованием, имеет надлежащее санитарное и техническое состояние, отвечает иным требованиям, предъявляемым действующим законодательством Российской Федерации к жилым помещениям, отвечает качественным, техническим и функциональным характеристикам (потребительским свойствам) жилого помещения (квартиры)»;

- мотивированные пояснения по обстоятельствам дела по признакам нарушения ч. 1 ст.17 ФЗ «О защите конкуренции»;

- иные документы и сведения, которые необходимы, по мнению ответчика, для рассмотрения дела, по существу.

**6. ОКУ «Центр закупок Курской области» в срок до 31.10.2023 года** представить в Курское УФАС России следующую документированную информацию:

- сведения о лице разработавшем и утвердившем извещение о проведении закупок №0744200000223004931, №0744200000223004933, №0744200000223004935, №0744200000223004936, №0744200000223004937;

- сведения о лице, инициировавшим включение в документацию закупок требования к объекту закупки: «жилое помещение (квартира) новая, не бывшая в употреблении (**первичное жилье**) изолирована, с отделкой, благоустроена, укомплектована инженерно-техническим и электрическим оборудованием, имеет надлежащее санитарное и техническое состояние, отвечает иным требованиям, предъявляемым действующим законодательством Российской Федерации к жилым помещениям, отвечает качественным, техническим и функциональным характеристикам (потребительским свойствам) жилого помещения (квартиры)»;

- мотивированное пояснение по обстоятельствам дела по признакам нарушения ч. 1 ст.17 ФЗ «О защите конкуренции»;

- иные документы и сведения, которые необходимы, по мнению ответчика, для рассмотрения дела, по существу.

**7. ИП <...> в срок до 31.10.2023 года** представить в Курское УФАС России следующую документированную информацию:

- письменную мотивированную правовую позицию по обстоятельствам дела.

- иные документы и сведения, которые необходимы, по мнению ответчика, для рассмотрения дела, по существу.

**Участие в рассмотрении дела представителя ОКУ «Центр материального обеспечения», ОКУ «Центр закупок Курской области» (с надлежаще оформленной доверенностью на участие в рассмотрении дела) обязательно.**



Для участия в дистанционном рассмотрении дела можно перейти по ссылке: <...>

С инструкцией по дистанционному участию в рассмотрении дела можно ознакомиться на сайте Курского УФАС России: <https://kursk.fas.gov.ru> (Обратная связь/ Ответы на часто задаваемые вопросы/ Как участвовать в дистанционном рассмотрении дела) или перейти по ссылке <https://kursk.fas.gov.ru/news/16359>.

Для принятия участия в рассмотрении дела направить на адрес электронной почты Курского УФАС России (to46@fas.gov.ru) документы, подтверждающие полномочия лиц, участвующих в рассмотрении жалобы, а также документы и информацию, которые стороны обязаны или вправе представить на рассмотрение жалобы. Такие документы и информация должны быть подписаны электронной подписью, за исключением случаев ее отсутствия по уважительной причине. В случае направления Стороной документов, не подписанных электронной подписью, при рассмотрении жалобы представитель такой Стороны обязан продемонстрировать членам комиссии Курского УФАС России оригиналы указанных документов и в ходе своего выступления подтвердить (озвучить под аудиозапись), что копии таких документов направлены от имени этой Стороны.

Председатель

Комиссии

<...>