

## РЕШЕНИЕ

### по делу № 02-118/15А о нарушении антимонопольного законодательства

- Якутск

резолютивная часть оглашена «24» декабря 2015

изготовлено в полном объеме «31» декабря 2015 г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия) по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства, в составе:

"\*\*\*" – заместителя руководителя-начальника отдела антимонопольного контроля Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия), председателя Комиссии;

"\*\*\*" – главного государственного инспектора отдела антимонопольного контроля Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия), члена комиссии;

"\*\*\*" – государственного инспектора отдела антимонопольного контроля Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия), члена комиссии;

При участии:

От заявителя:

- "\*\*\*", не явились, извещены должным образом, ходатайствовали о рассмотрении дела без их участия (вхд. № "\*\*\*" от "\*\*\*" г.),

От ответчика:

– Администрация Муниципального образования «Ленский район» Республики Саха (Якутия), не явились, извещены должным образом, ходатайствовали о рассмотрении дела без их участия (вхд. № "\*\*\*" от "\*\*\*" г.),

От заинтересованных лиц:

– Общество с ограниченной ответственностью «Северный Регион», не явились, извещены должным образом, ходатайствовали о рассмотрении дела без их участия (вхд. № "\*\*\*" от "\*\*\*" г.),

рассмотрев дело №02-118/15А о нарушении антимонопольного законодательства возбужденное в отношении Администрации Муниципального образования «Ленский район» Республики Саха (Якутия) по признакам нарушения части 2 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 г. №135-ФЗ «О защите конкуренции»,

## УСТАНОВИЛА:

18.11.2015 г. в Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия) поступила жалоба от "\*\*\*\*" (вхд.№ "\*\*\*\*" от "\*\*\*\*" г.) на положения документации при проведении электронного аукциона №68-АЭФ Извещение №0116300005615000170 от 30.10.2015 г., наименование объекта закупки: об организации закупки путем проведения аукциона в электронной форме №68 АЭФ на право заключения муниципального контракта на участие в долевом строительстве 4 (четырёх) жилых помещений (квартир) для детей сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, в поселке Пеледуй Ленского района Республики Саха (Якутия).

Заявитель обжалует положения аукционной документации и указывает следующее:

В подпункте «б» пункта 7.2.2.3.1 Раздела 7 содержатся требования, о наличии у Застройщика правоустанавливающего документа на земельный участок, предоставленный для строительства многоквартирного дома, а в пункте 1.4 Контракта указаны иные критерии земельного участка, а именно наличие у Застройщика контракта аренды земельного участка, предоставленного для строительства 4 (четырёх) жилых помещений (квартир) (находящегося в государственной собственности №\_\_ от \_\_\_года, находящегося по адресу (имеющий адресные ориентиры) Республика Саха (Якутия), Ленский район, п. Пеледуй.

Установленное заказчиком требование о наличии у застройщика участка, предназначенного для строительства 4 (четырёх) жилых помещений (квартир) необоснованно ограничивает доступ потенциальных участников к участию в аукционе, так как на сегодняшний день единственным обладателем (арендатором) земельного участка по результатам аукциона, протокол б/н, проведенного 21 августа 2015 г. МО «Поселок Пеледуй», подходящего под все критерии заявки, предназначенного для строительства 4 (четырёх) - 6 (шести) квартир дома, находящегося по адресу РС (Я), Ленский район, пос. Пеледуй, ул. Полярная. Д.9, общей площадью в границах отвода 3042 кв.м, с кадастровым номером 14:14:030004:13, является – ООО «Северный регион». Таким образом считаем, что закупка была написана под конкретного поставщика – ООО «Северный регион», а иные компании не могут соответствовать этому требованию и не имеют возможности участвовать в аукционе.

Подпунктом 4 пункта 11.5 аукционной документации предусмотрено, что «Контракт заключается на условиях, указанных в извещении о проведении электронного аукциона и документации о таком аукционе...», при этом сам контракт содержит требования, не предусмотренные аукционной документацией, а именно:

- пункт 3.1.5 контракта гласит, что «Застройщик после выполненных работ, указанных в п.1.1 (настоящего контракта) обязан предоставить Участнику долевого строительства государственную экспертизу на проектно-сметную документацию (согласно постановления Правительства РС (Я) от 15.05.2012 № 148)» При этом экспертиза проектно-сметной документации, в случаях, предусмотренных действующим законодательством, проводится с целью установления реальной стоимости строительных работ, установлению достоверности сметной документации, что само по себе подразумевает предоставление экспертизы до

начала строительных работ.

Заявитель считает, что действия Заказчика Администрации муниципального образования «Ленский район» Республики Саха (Якутия) при установлении данных положений в аукционной документации, указывают на признаки нарушения части 2 статьи 17 Закона «О защите конкуренции».

Приказом Якутского УФАС России от 18.12.2015 №173 возбуждено дело №02-118/15А о нарушении антимонопольного законодательства по признакам нарушения части 2 статьи 17 Закона о защите конкуренции в отношении Администрации Ленского района Республики Саха (Якутия).

Согласно части 1 статьи 17 Федерального закона «О защите конкуренции» устанавливает, что при проведении торгов, запроса котировок цен на товары, запроса предложений запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции.

Согласно части 2 статьи 17 Закона о защите конкуренции - наряду с установленными [частью 1](#) настоящей статьи запретами при проведении торгов, запроса котировок, запроса предложений, если организаторами торгов, запроса котировок, запроса предложений или заказчиками являются федеральные органы исполнительной власти, органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправления, государственные внебюджетные фонды, а также при проведении торгов, запроса котировок, запроса предложений в случае закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд запрещается не предусмотренное федеральными законами или иными нормативными правовыми актами ограничение доступа к участию в торгах, запросе котировок, запросе предложений.

Ответчик – Администрация Муниципального образования «Ленский район» Республики Саха (Якутия) не согласен с доводами заявителя и в своем возражении указывает следующее:

Администрация муниципального образования «Ленский район» при размещении обжалуемой закупки на общероссийском официальном сайте, руководствовалась действующим законодательством, в том числе нормами Федерального закона от 05.04.2013 г. №44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд», Градостроительного кодекса Российской Федерации, Постановлением Правительства Республики Саха (Якутия).

В соответствии с частью 1 статьи 1 Федеральный закон 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» 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) 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.

Согласно пункту 12 раздела 2 Приложения к распоряжению и.о. главы от 30.10.2015 г. №12-0001078/15 источником финансирования являются средства республиканского бюджета в виде целевой субсидии на обеспечении жилыми помещениями детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, не имеющих закрепленного жилого помещения.

Требование о наличии у Застройщика правоустанавливающего документа на земельный участок, предоставленный для строительства многоквартирного дома (подпункт «б» пункта 7.2.2.3.1 Раздела 7) установлено в соответствии с частью 1 статьи 3 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», которая гласит, 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.

В пункте 1.4 «Проекта контракта» указано, что Застройщик осуществляет строительство квартир в доме на основании:

- контракта аренды земельного участка находящегося в государственной собственности №\_\_ от \_\_ года, находящегося по адресу (имеющий адресные ориентиры) Республики Саха (Якутия), Ленский район, п. Пеледуй, ул.\_\_\_\_\_, д.\_\_\_\_, предоставленного для строительства дома общей площадью в границах отвода \_\_\_\_\_ кв.м. с кадастровым номером\_\_\_\_\_.

Данный пункт при заключении контракта будет изменен на правоустанавливающий документ, представленный в заявке победителя;

Пункт 3.1.5 «После выполненных работ, указанных в п.1.1 (настоящего контракта) обязан предоставить Участнику долевого строительства государственную экспертизу на проектно-сметную документацию (согласно постановления Правительства РС (Я) от 15.05.2012 № 148)» «Проекта контракта» был исключен по предписанию Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия) по жалобе участника закупки путем проведения аукциона в электронной форме № 68-АЭФ».

Таким образом, Ответчик считает, что Администрацией муниципального образования «Ленский район» не были нарушены нормы Федерального закона от 26.07.2006 г. №135-ФЗ «О защите конкуренции».

Комиссия Якутского УФАС по РС (Я) по рассмотрению дела, изучив материалы дела и доказательства, выслушав доводы и возражения лиц, участвующих в деле, приходит к следующим выводам:

30 октября 2015 года заказчиком на официальном сайте [www.zakupki.gov.ru](http://www.zakupki.gov.ru) и на сайте оператора электронной торговой площадки ЗАО «Сбербанк-АСТ» опубликовано извещение о проведении электронного аукциона на участие в долевом строительстве 4 (четырёх) жилых помещений (квартир) для детей сирот и детей, оставшихся без попечения родителей в п. Пеледуй, Ленского района Республики Саха (Якутия), а также конкурсная документация.

Электронный аукцион осуществляется в электронной форме на электронной торговой площадке ЗАО «Сбербанк-АСТ» в порядке, установленном регламентом данной электронной торговой площадки в соответствии с условиями и требованиями настоящей документации о закупке.

Номер Извещения: 0116300005615000170.

Аукцион был объявлен в соответствии с Распоряжением и.о. главы МО «Ленский район» РС (Я) от 06.11.2015 г. №12-04-001102/15 О внесении изменений в распоряжение и.о. главы от 30.10.2015 г. №12-04-0001078/15 «Об организации закупки путем проведения аукциона в электронной форме №68-АЭФ».

Начальная (максимальная) цена договора – 6 758 400 рублей 00 копеек (шесть миллионов семьсот пятьдесят восемь тысяч четыреста рублей 00 копеек).

Источник финансирования: Средства республиканского бюджета в виде целевой субсидии на обеспечение жилыми помещениями детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, не имеющих закрепленного жилого помещения.

Заказчик: Администрация Муниципального образования «Ленский район» Республики Саха (Якутия).

Сроки поставки товара или завершения работы либо график оказания услуг – Застройщик передает все квартиры Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию дома, по акту приема-передачи до 1 мая 2016 года (с правом досрочного выполнения работ).

Данная закупка проводится для обеспечения нужд муниципального образования «Ленский район» Республики Саха (Якутия), во исполнение Федерального закона от 05.04.2013 г. №44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд», руководствуясь Гражданским кодексом Российской Федерации, Бюджетным кодексом Российской Федерации и Распоряжением и.о. главы муниципального образования «Ленский район» Республики Саха (Якутия) от 30.10.2015 г. №12-04-001076/15 «О заключении долгосрочного муниципального контракта на участие в долевом строительстве 4 (четырёх) жилых помещений (квартир) для детей сирот и детей, оставшихся без попечения родителей в п. Пеледуй, Ленского района Республики Саха (Якутия)» и иными нормативными правовыми актами о контрактной системе, регулирующими отношения в сфере закупок, в целях эффективного использования бюджетных средств, обеспечения гласности и прозрачности осуществления закупки.

Согласно конкурсной документации, в пункте 1.4 Проекта контракта указано, что Застройщик осуществляет строительство квартир в доме на основании:

- контракта аренды земельного участка находящегося в государственной собственности №\_\_\_ от \_\_\_ года, находящегося по адресу (имеющий адресные ориентиры) Республики Саха (Якутия), Ленский район, п. Пеледуй, ул.\_\_\_\_\_, д.\_\_\_\_\_, предоставленного для строительства дома общей площадью в границах отвода \_\_\_\_\_ кв.м. с кадастровым номером\_\_\_\_\_.

В данном пункте не прописан определенный номер контракта аренды, ни определенного адреса с кадастровым номером, так как данный пункт при заключении контракта будет изменен на правоустанавливающий документ, представленный в заявке победителя (по итогам аукциона).

Согласно Техническому заданию (Приложение №1 к контракту) аукционной документации Застройщик предоставляет копии документов, подтверждающих соответствие работ требованиям, установленным в соответствии с законодательством Российской Федерации и Федеральным законом от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости»:

- проектной декларации;
- разрешение на строительство;
- зарегистрированного права собственности на земельный участок или договора аренды, находящегося в государственной собственности земельного участка;
- информацию о проекте строительства;
- действующие свидетельства о допуске к работам.

Строительство, реконструкция объектов капитального строительства осуществляются на основании разрешения на строительство, за исключением случаев, предусмотренных законом (часть 2 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ)).

Полномочиями по выдаче разрешения на строительство в соответствии с частью 4 статьи 51 ГрК РФ наделены органы местного самоуправления по месту нахождения земельного участка.

Получению разрешения на строительство, как следует из части 2 статьи 48 ГрК РФ, предшествует подготовка проектной документации, которая представляет собой документацию, содержащую материалы в текстовой форме и в виде карт (схем) и определяющую архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, капитального ремонта. Проектная документация должна осуществляться на основании результатов инженерных изысканий, градостроительного плана земельного участка, в

соответствии с требованиями технических регламентов, техническими условиями, разрешением на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (часть 11 статьи 48 ГрК РФ).

В соответствии с частью 1 статьи 48 ГрК РФ – проектная документация объектов капитального строительства и результаты инженерных изысканий, выполненных для подготовки такой проектной документации, подлежат экспертизе, за исключением случаев, предусмотренных частями 2.3 и 3.1 указанной статьи. Экспертиза проектной документации и (или) экспертиза результатов инженерных изысканий проводятся в форме государственной экспертизы или негосударственной экспертизы.

Разрешение на строительство представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка или проекту планировки территории и проекту межевания территории (в случае строительства, реконструкции линейных объектов) и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Кодексом (часть 1 статья 51 ГрК РФ).

Строительство, реконструкция объектов капитального строительства осуществляются на основании разрешения на строительство, за исключением случаев, предусмотренных настоящей статьей (часть 2 статьи 51 ГрК РФ).

Системное толкование приведенных положений ГрК РФ дает основание полагать, что застройщик вправе приступить к строительству объекта капитального строительства (в случаях, когда необходимо получения разрешения) только после получения разрешения на строительство такого объекта, осуществление всех предусмотренных законом мероприятий и оформления документов, подготавливаемых в целях его получения и осуществления строительства.

Предоставление застройщиком указанных в статье 51 ГрК РФ документов, необходимых для получения разрешения на строительство, является обязательным, но их наличие не является единственным основанием для получения разрешения на строительство. Исполнение этой обязанности необходимо совершить перед началом строительства.

Кроме того, поскольку в соответствии с частью 1 статьи 55 ГрК РФ при выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию удостоверяется выполнение строительства (реконструкции объекта капитального строительства) в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, из этого также следует, что приступить к строительству застройщик вправе только после получения такого разрешения.

Таким образом, строительство предмета аукциона проводится на основании разрешения на строительство, который выдается на определенный адрес, а Застройщик имеет право приступить к работам только после получения разрешения на строительство такого объекта.

Заявитель указывал, что Пунктом 3.1.5. проекта контракта установлено, что после выполненных работ указанных п. 1.1, исполнитель должен представить заказчику

государственную экспертизу на проектно-сметную документацию.

Также, пунктом 6.4 проекта контракта установлено, что акт приема-передачи 4-х жилых помещений (квартир) подписывается после предоставления исполнителем положительной государственной экспертизы на проектно-сметную документацию.

Пунктом 7.1 Постановления Правительства Республики Саха (Якутия) № 148, на который ссылается заказчик, установлено, что в случае строительства или приобретения жилых помещений у застройщика для формирования специализированного жилищного фонда проектно-сметная документация жилого дома, в котором находится жилое помещение, подлежит экспертизе в установленном порядке.

Объекты экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий установлены статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Согласно части 1 указанной статьи, проектная документация объектов капитального строительства и результаты инженерных изысканий, выполненных для подготовки такой проектной документации, подлежат экспертизе, за исключением случаев, предусмотренных частями 2, 3 и 3.1 настоящей статьи.

Пункт 3 части 2 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации запрещает проводить экспертизу в отношении, в частности, таких объектов капитального строительства, как многоквартирные дома с количеством этажей не более чем три, состоящих из одной или нескольких блок-секций, количество которых не превышает четыре, в каждой из которых находятся несколько квартир и помещения общего пользования и каждая из которых имеет отдельный подъезд с выходом на территорию общего пользования.

Комиссией Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия) установлено, что Заказчик – Администрация муниципального образования «Ленский район» Республики Саха (Якутия) данный пункт в аукционной документации исключил по предписанию Якутского УФАС России Распоряжением и.о. главы МО «Ленский район» РС (Я) от 04.12.2015 г. №12-04-001246/15 «Об исполнении предписания Федеральной антимонопольной службы Управления по Республике Саха (Якутия) по жалобе участника закупки путем проведения аукциона в электронной форме №68-АЭФ».

Таким образом, действия Заказчика Администрации Муниципального образования «Ленский район» Республики Саха (Якутия) не нарушают часть 2 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 г. №135-ФЗ «О защите конкуренции».

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия) по рассмотрению дела №02-118/15А, руководствуясь пунктом 3 части 1 [статьи 23](#), [частями 1 - 3 статьи 41](#), [статьей 49](#), статьей 50 Федерального закона от 26.07.2006 г. №135-ФЗ «О защите конкуренции»,

**РЕШИЛА:**

Прекратить рассмотрение дела в отношении Администрации Муниципального образования «Ленский район» Республики Саха (Якутия) при проведении электронного аукциона на право заключения муниципального контракта в связи с отсутствием нарушения части 2 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 г. №135-ФЗ «О защите конкуренции» в рассматриваемых Комиссией действиях.

Решение комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня принятия решения.

Председатель комиссии: \_\_\_\_\_ " \* \* \* \* "

Члены комиссии: \_\_\_\_\_ " \* \* \* \* "

\_\_\_\_\_ " \* \* \* \* "