

РЕШЕНИЕ

по делу № 072/06/44/98/2022 о признании жалобы о нарушении законодательства о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд обоснованной

30 июня 2022 года
Тюмень

г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Тюменской области по контролю в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд (далее – Комиссия, антимонопольный орган) в составе:

рассмотрев очно (в том числе, с использованием плагина видеоконференции «True Conf») в порядке, предусмотренном главой 6 Федерального закона от 05.04.2013 № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» (далее также - Закон о контрактной системе, Закон № 44-ФЗ), Административным регламентом Федеральной антимонопольной службы (ФАС России) 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 (утв. приказом ФАС России № 727/14 от 19.11.2014) жалобу ООО «С» на действия заказчика Департамента имущественных отношений и земельных ресурсов Администрации города Ишима при проведении электронного аукциона на приобретение жилого помещения, для обеспечения нуждающихся в жилых помещениях малоимущих граждан, жилым помещением по социальному найму (реестровый номер закупки 0167300008322000121),

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Тюменской области (далее - Тюменское УФАС России) 24.06.2022 поступила жалоба ООО «С» на действия заказчика Департамента имущественных отношений и земельных ресурсов Администрации города Ишима при проведении электронного аукциона на приобретение жилого помещения, для обеспечения нуждающихся в жилых помещениях малоимущих граждан, жилым помещением по социальному найму.

Указанная жалоба заявителя признана соответствующей требованиям, предусмотренным статьёй 105 Закона о контрактной системе, и принята к рассмотрению. Уведомления о месте и времени рассмотрения настоящей жалобы направлены в адрес заявителя, заказчика, уполномоченного органа. Информация о содержании жалобы, времени и месте ее рассмотрения размещены на официальном сайте Единой информационной системы в сфере закупок (www.zakupki.gov.ru).

Заявитель в жалобе указывает следующие доводы:

Первый довод. Требование описания объекта закупки относительно срока ввода объекта в эксплуатацию фактически лишает собственников жилых помещений в виде индивидуального жилого дома возможности участвовать в проводимой ответчиком закупке, ввиду чего является незаконным.

Второй довод. Установление заказчиком требований к площади жилого помещения, значительно отличающихся от установленной законодательной нормы является необоснованным. Ограничение общей площади квартиры препятствует участнику закупки передать в собственность жилое помещение большей площади, чем установлено документацией, но в пределах установленной заказчиком цены за 1 кв.м, причем такая передача будет свидетельствовать об эффективности закупочной процедуры, поскольку заказчик приобретает помещение большей площади за меньшую цену.

Третий довод. Пунктом 3.3 описания объекта закупки установлено требование к состоянию товара: товар должен быть новым товаром (который не был в употреблении, в ремонте, в том числе который не был восстановлен, у которого не была осуществлена замена составных частей, не были восстановлены потребительские свойства). Вместе с тем, извещением об осуществлении закупки не предусмотрено, каким образом заказчик будет проверять факт того, что по предлагаемой участником закупки квартире никто не проживал (в том числе, с учетом предъявляемого срока к вводу в эксплуатацию). Помимо этого, рассматриваемое требование не соответствует проекту контракта, в разделе 3 которого, установлен перечень документов предоставляемых продавцом в случае приобретения квартиры на вторичном рынке (пункты 2, 3, 5, 6, 10).

Заказчиком представлены письменные возражения на жалобу заявителя, которые приобщены к материалам дела. Представители заказчика и представитель уполномоченного органа просят Комиссию признать жалобу заявителя необоснованной.

Исследовав материалы дела и оценив в совокупности представленные документы, Комиссия приходит к следующим выводам.

Из материалов дела усматривается, что Комитет муниципальных закупок Администрации города Ишима являясь уполномоченным органом, выступил организатором проведения электронного аукциона на приобретение жилого помещения, для обеспечения нуждающихся в жилых помещениях малоимущих граждан, жилым помещением по социальному найму, с начальной (максимальной) ценой контракта 1 850 284,64 рублей, в интересах заказчика Департамента имущественных отношений и земельных ресурсов Администрации города Ишима.

Информация об электронном аукционе была размещена 17.06.2022 на официальном сайте ЕИС в сфере закупок: <http://zakupki.gov.ru>, с реестровым номером закупки 0167300008322000123.

Адрес электронной площадки в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» определенной для проведения электронного аукциона <http://www.rts-tender.ru>.

Частью 1 статьи 8 Закона о контрактной системе предусмотрено, 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).

Частью 1 статьи 12 Закона о контрактной системе предусмотрено, что 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.

Пунктом 1 части 2 статьи 42 Закона о контрактной системе предусмотрено, что извещение об осуществлении закупки, если иное не предусмотрено настоящим Федеральным законом, должно содержать описание объекта закупки в соответствии со статьей 33 настоящего Федерального закона.

Пунктом 1 части 1 статьи 33 Закона о контрактной системе предусмотрено, что в описании объекта закупки указываются функциональные, технические и качественные характеристики, эксплуатационные характеристики объекта закупки (при необходимости). В описании 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. Допускается использование в описании объекта закупки указания на товарный знак при условии сопровождения такого указания словами «или эквивалент» либо при условии несовместимости товаров, на которых размещаются другие товарные знаки, и необходимости обеспечения взаимодействия таких товаров с товарами, используемыми заказчиком, либо при условии закупок запасных частей и расходных материалов к машинам и оборудованию, используемым заказчиком, в соответствии с технической документацией на указанные машины и оборудование.

По первому доводу жалобы заявителя Комиссией установлено следующее.

Приложением № 1 к описанию объекта закупки предусмотрен срок ввода в эксплуатацию жилого помещения в многоквартирном доме не ранее 1 квартала 2020 года.

Представитель заказчика пояснил, что требование к сроку ввода в эксплуатацию жилого помещения обусловлено необходимостью приобретения жилых помещений, которые бы исключали необходимость проведения в них ремонтных работ.

Вместе с тем, по мнению Комиссии Тюменского УФАС России, требование к сроку ввода в эксплуатацию жилого помещения в многоквартирном доме не ранее 1 квартала 2020 года является незаконным и может привести к необоснованному ограничению количества участников закупки, ввиду нижеследующего:

1) Приведенное заказчиком обоснование, в части отсутствия необходимости в проведении ремонтных работ в жилом помещении, введенном в эксплуатацию не

ранее 1 квартала 2020 года, по мнению Комиссии Тюменского УФАС России является необоснованным, поскольку даже в помещении, введенном в эксплуатацию не ранее 1 квартала 2020 года не исключается полностью факт отсутствия проведения ремонта.

Заказчик не обосновал, чем его не устраивает срок ввода в эксплуатацию жилого помещения ранее 1 квартала 2020 года, например 2019, 2018, 2017 годах и ранее.

Нельзя не обратить внимание, на пункт 3.3 описания объекта закупки, которым установлено требование к состоянию товара: товар должен быть новым товаром. При этом, из содержания приложения № 1 к описанию объекта закупки следует, что квартира пригодна для населения (уровень внутренней отделки – «под ключ»). Квартира благоустроенная, соответствует санитарно-техническим нормам и правилам, с чистовой отделкой, не требующей дополнительного косметического ремонта.

Учитывая вышеприведенные положения, можно сделать вывод о том, что если жилое помещение введено в эксплуатацию **ранее 1 квартала 2020 года**, это вовсе не исключает тот факт, что в жилом помещении был проведен качественный ремонт и жилое помещение полностью пригодно для проживания, а учитывая то, что описанием объекта закупки к квартире предъявлено требование о состоянии внутренней отделки «под ключ», квартира благоустроенная и соответствует санитарно-техническим нормам, следовательно предполагается, что в такой квартире должен быть проведен ремонт, чтобы жилье было пригодным для проживания

Таким образом, дата ввода в эксплуатацию жилого помещения абсолютно никак не связана с фактом проведения (не проведения) ремонта, как на это указывает заказчик.

2) Объектом рассматриваемой закупки является квартира.

Частью 3 статьи 16 Жилищного кодекса РФ предусмотрено, что квартирой признается структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении.

Комиссия Тюменского УФАС России отмечает, что вне зависимости от того, что заказчик осуществляет закупку квартиры, а не жилого дома или части жилого дома (объект индивидуального жилищного строительства), вместе с тем, требование к сроку ввода в эксплуатацию жилого помещения не является функциональной, технической, качественной, эксплуатационной характеристикой объекта закупки.

Назначение жилого помещения заключается в том, что оно предназначено для проживания в нем граждан.

Учитывая описание объекта закупки о том, что жилое помещение должно соответствовать санитарно-техническим требованиям, квартира должна быть

благоустроенной, внутренняя отделка квартиры должна быть выполнена «под ключ», следовательно, срок ввода в эксплуатацию жилого помещения:

- не влияет на предназначение жилого помещения;

- не влияет на износ жилого помещения в размере не более 25 % (статья 23 Закона Тюменской области от 07.10.1999 № 137 «О порядке учета граждан нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых им по договору социального найма, и предоставления жилых помещений в Тюменской области»);

- не является функциональной, технической, качественной, эксплуатационной характеристикой объекта закупки.

В этой связи, Комиссия Тюменского УФАС России усматривает нарушение требований **пункта 1 части 1 статьи 33, пункта 1 части 2 статьи 42 Закона о контрактной системе**, что указывает на признаки состава административного правонарушения предусмотренного **частью 4.2 статьи 7.30 КоАП РФ**.

Указанный довод жалобы Комиссия полагает признать обоснованным.

По второму доводу жалобы заявителя Комиссией установлено следующее.

Частью 1 статьи 50 Жилищного кодекса РФ предусмотрено, что нормой предоставления площади жилого помещения по договору социального найма (далее - норма предоставления) является минимальный размер площади жилого помещения, исходя из которого определяется размер общей площади жилого помещения, предоставляемого по договору социального найма.

Частью 4 статьи 50 Жилищного кодекса РФ предусмотрено, что Учетной нормой площади жилого помещения (далее - учетная норма) является минимальный размер площади жилого помещения, исходя из которого определяется уровень обеспеченности граждан общей площадью жилого помещения в целях их принятия на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях.

Частью 5 статьи 50 Жилищного кодекса РФ предусмотрено, что учетная норма устанавливается органом местного самоуправления. Размер такой нормы не может превышать размер нормы предоставления, установленной данным органом.

Пунктом 1.4.2 Постановления Администрации города Ишима от 22.11.2021 № 924 «Об утверждении Порядка предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда по договорам социального найма» предусмотрено, что жилые помещения предоставляются общей площадью на каждого члена семьи, проживающего совместно с гражданином, по норме предоставления площади жилого помещения по договору социального найма в муниципальном жилищном фонде города Ишима.

Пунктом 2 решения Ишимской городской Думы от 30.06.2005 № 19 «Об утверждении учетной нормы площади жилого помещения и нормы предоставления площади жилого помещения по договору социального найма на территории города Ишима» предусмотрено, что норма предоставления площади жилья по договору социального найма (минимальный размер площади жилого помещения, исходя из которого определяется размер общей площади жилого помещения,

предоставляемого по договору социального найма) в размере 18 кв.м общей площади на одного человека.

Приложением № 1 к описанию объекта закупки предусмотрена площадь жилого помещения (без лоджии, балкона) не менее 30,00 кв.м и не более 30,50 кв.м.

Относительно довода заказчика о том, что ввиду большей площади жилого помещения (квадратуры) увеличивается оплата за жилищно-коммунальные услуги, следует отметить, что данное обстоятельство, по мнению Комиссии Тюменского УФАС России, абсолютно никак не влияет на обеспечение муниципальных нужд, учитывая при этом, принцип результативности обеспечения нужд заказчика (статья 12 Закона о контрактной системе), поскольку заказчику важно обеспечить норму предоставления площади жилья по договору социального найма. В данном случае, оплату по договору социального найма осуществляет будущий собственник жилого помещения, а не муниципальный заказчик.

Важно отметить, что заказчик в представленных возражениях на жалобу заявителя, не отрицает тот факт, что у заказчика на учете состоят малоимущие граждане, нуждающиеся в предоставлении жилых помещений. Следовательно, муниципальный заказчик не несет бремя постоянного содержания жилого помещения (в данном случае, оплаты жилищно-коммунальных услуг), поскольку данное бремя будет перенесено на нуждающихся граждан, которые в дальнейшем будут проживать в жилом помещении и оплачивать жилищно-коммунальные услуги, что дополнительно подтверждает, что большая площадь жилого помещения, чем установлено описанием объекта закупки, но в пределах установленной заказчиком цены за 1 кв.м., никак не сказывается на обеспечении муниципальных нужд.

Комиссия Тюменского УФАС России отмечает, что установление предельного размера площади жилого помещения как «не более», препятствует участнику закупки передать в собственность жилое помещение большей площади, чем установлено описанием объекта закупки, **но в пределах установленной заказчиком цены за 1 кв.м.**

При этом, заказчик не пояснил, чем обусловлен размер жилого помещения (без лоджии, балкона) не менее 30,00 кв.м и не более 30,50 кв.м.

В этой связи, Комиссия Тюменского УФАС России усматривает нарушение требований **пункта 1 части 1 статьи 33, пункта 1 части 2 статьи 42 Закона о контрактной системе**, что указывает на признаки состава административного правонарушения предусмотренного **частью 4.2 статьи 7.30 КоАП РФ**.

Указанный довод жалобы Комиссия полагает признать обоснованным.

По третьему доводу жалобы заявителя Комиссией установлено следующее.

Пунктом 5 части 2 статьи 42 Закона о контрактной системе предусмотрено, что извещение об осуществлении закупки должно содержать проект контракта.

Частью 1 статьи 34 Закона о контрактной системе предусмотрено, что контракт заключается на условиях, предусмотренных извещением об осуществлении закупки или приглашением, документацией о закупке, заявкой участника закупки, с

которым заключается контракт.

Пунктом 3.3 описания объекта закупки предусмотрено, что товар должен быть **новым товаром (товаром, который не был в употреблении**, в ремонте, в том числе который не был восстановлен, у которого не была осуществлена замена составных частей, не были восстановлены потребительские свойства).

Пунктом 3.1.1 проекта контракта предусмотрен перечень документов, которые должен предоставить продавец, необходимых для заключения муниципального контракта:

Подпункт 2 – копия свидетельства о государственной регистрации права собственности, или выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП) или (если право зарегистрировано до 1998 года) договора приватизации, договора купли-продажи, договора дарения, договора мены, договора аренды, договора долевого строительства, свидетельства о праве на наследство по закону, свидетельство о праве на наследство по завещанию или иной документ, предусмотренный статьёй 14, главой 3 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»;

Подпункт 3 – технический план или технический паспорт **(в случае приобретения жилого помещения на вторичном рынке)**;

Подпункт 5 – согласие супруга, нотариально удостоверенное, не отчуждение квартиры **(в случае приобретения жилых помещений на вторичном рынке** и если квартира была приобретена в период брака на одного из супругов по возмездной сделке);

Подпункт 6 – экспертное заключение для установления соответствия санитарным правилам жилых помещений Центра гигиены и эпидемиологии **(в случае приобретения жилого помещения на вторичном рынке)**;

Подпункт 10 – справка об отсутствии задолженности по оплате взносов на капитальный ремонт жилых помещений **(в случае приобретения жилого помещения на вторичном рынке)**.

Комиссия Тюменского УФАС России по результатам изучения описания объекта закупки, а также проекта контракта отмечает следующее:

- между описанием объекта закупки и проектом контракта имеется противоречие в части того, что описанием объекта закупки предусматривается, что товар должен быть новым (то есть, квартира ранее не была в пользовании), вместе с тем, в подпунктах 3, 5, 6, 10 пункта 3.1.1 проекта контракта речь идет о жилом помещении на вторичном рынке, что прямо подразумевает, что жилое помещение ранее использовалось, и уже не является новым;

- Комиссии Тюменского УФАС России, из содержания описания объекта закупки и проекта контракта не представилось возможным установить, каким образом заказчик будет проверять факт того, что по предлагаемой участником закупки квартире ранее никто не проживал (с учетом предъявляемого срока к вводу в эксплуатацию).

Ссылка заказчика на то, что приемка осуществляется путем составления акта (документа о приемке), по мнению Комиссии Тюменского УФАС России является несостоятельной, поскольку акт приема-передачи объективно не позволяет установить факт того, что в жилом помещении ранее никто не проживал.

Из содержания акта приема-передачи (приложение № 3 к контракту) следует, что данным актом подтверждается факт передачи индивидуального жилого помещения, технического паспорта (плана) на жилое помещение, документа удостоверяющего государственную регистрацию права собственности, а также то, что у приемочной комиссии не возникло замечаний по техническому состоянию жилого помещения. Изложенное дополнительно подтверждает, что актом приема-передачи не подтверждается факт того, что в жилом помещении ранее никто не проживал.

Ссылка заказчика на подпункт 7 пункта 3.1.1 проекта контракта о том, что продавец должен представить справку из ТРИЦ (ТСЖ) об отсутствии зарегистрированных лиц в отчуждаемой квартире, является несостоятельной, поскольку указанная справка никак не подтверждает факт того, что ранее в квартире никто не проживал, поскольку данная справка составляется по состоянию на конкретную дату, и устанавливает юридический факт проживания в жилом помещении по состоянию на конкретную дату, а не предыдущие периоды.

Заказчик ссылается на то, что разделом 3 проекта контракта установлен перечень документов, который предусмотрен типовой формой контракта утвержденной Департаментом имущественных отношений и земельных ресурсов Администрации города Ишима.

Вместе с тем, частью 11 статьи 34 Закона о контрактной системе предусмотрено, что Правительство РФ вправе установить типовые условия контрактов, подлежащие применению заказчиками при осуществлении закупок, следовательно, органы местного самоуправления вопреки утверждению заказчика об обратном, не вправе устанавливать типовые условия контрактов в рамках законодательства о контрактной системе.

В этой связи, Комиссия Тюменского УФАС России усматривает нарушение требований **пункта 1 части 1 статьи 33, пункта 1 части 2 статьи 42 Закона о контрактной системе**, что указывает на признаки состава административного правонарушения предусмотренного **частью 4.2 статьи 7.30 КоАП РФ**.

Указанный довод жалобы Комиссия полагает признать обоснованным.

Пунктом 2 части 22 статьи 99 Закона о контрактной системе предусмотрено, что при выявлении в результате проведения контрольным органом в сфере закупок плановых и внеплановых проверок, а также в результате рассмотрения жалобы на действия (бездействие) заказчика, уполномоченного органа, уполномоченного учреждения или комиссии по осуществлению закупок нарушений законодательства Российской Федерации и иных нормативных правовых актов о контрактной системе в сфере закупок **контрольный орган в сфере закупок вправе выдавать обязательные для исполнения предписания об устранении таких нарушений в соответствии с законодательством Российской Федерации**.

Учитывая существенный характер допущенного заказчиком нарушения Закона о

контрактной системе, в этой связи, Комиссия Тюменского УФАС России решила выдать в адрес заказчика, уполномоченного органа, оператора электронной площадки обязательное для исполнения предписание об отмене всех протоколов составленных в ходе проведения закупки, отмене (аннулировании) закупки.

В дальнейшем, в случае принятия Администрацией города Ишима решения о повторном проведении закупки, заказчику надлежит учесть позицию, изложенную в настоящем решении Тюменского УФАС России.

На основании изложенного, руководствуясь пунктом 1 части 15 статьи 99, частью 8 статьи 106 Закона о контрактной системе, пунктами 3.34, 3.36 Административного регламента Федеральной антимонопольной службы (утв. приказом ФАС России № 727/14 от 19.11.2014),

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «С» на действия заказчика Департамента имущественных отношений и земельных ресурсов Администрации города Ишима при проведении электронного аукциона на приобретение жилого помещения, для обеспечения нуждающихся в жилых помещениях малоимущих граждан, жилым помещением по социальному найму (реестровый номер закупки 0167300008322000121) **обоснованной**.

2. Признать заказчика в лице Департамента имущественных отношений и земельных ресурсов Администрации города Ишима нарушившим **пункт 1 части 1 статьи 33, пункт 1 части 2 статьи 42** Закона о контрактной системе.

3. Выдать в адрес заказчика, уполномоченного органа и оператора электронной площадки обязательное для исполнения предписание.

4. Передать материалы дела уполномоченному должностному лицу Тюменского УФАС России для решения вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении в отношении ответственного должностного лица.

В соответствии с частью 9 статьи 106 Закона о контрактной системе настоящее решение может быть обжаловано в арбитражном суде в течение трех месяцев со дня его принятия.

Председатель Комиссии

Члены Комиссии