

## РЕШЕНИЕ № 1486/2019-КС

по делу № 023/06/64-1798/2019 о нарушении

законодательства о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд

02 октября 2019 года  
Краснодар

г.

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 жалобу ООО «Легион» (далее – Заявитель) на действия администрации МО Выселковский район (далее – Заказчик) при проведении электронного аукциона: «Приобретение жилого помещения для обеспечения детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц, относившихся к категории детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей» (извещение № 0318300163319000137) в части нарушения 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),

### УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Краснодарскому краю поступила жалоба Заявителя о нарушении Закона о контрактной системе.

Заявитель обжалует положения документации электронного аукциона. Заявитель считает, что Заказчиком установлены требования, ограничивающие количество участников закупки.

Заказчиком представлено извещение о проведении электронного аукциона,

документация об электронном аукционе, письменные пояснения по существу доводов жалобы. Представители Заказчика не согласны с доводами жалобы и считают, что аукционная документация соответствует требованиям Закона о контрактной системе.

Рассмотрев представленные материалы, выслушав пояснения, Комиссия пришла к следующим выводам.

Заказчиком – администрацией МО Выселковский район проводился электронный аукцион: «Приобретение жилого помещения для обеспечения детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц, относившихся к категории детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей» (извещение № 0318300163319000137).

Начальная (максимальная) цена контракта – **1 365 573,00** рублей.

Согласно ч. 3 ст. 7 Закона о контрактной системе информация, предусмотренная настоящим Федеральным законом и размещенная в единой информационной системе, должна быть полной и достоверной.

В силу ч. 1 ст. 65 Закона о контрактной системе в случае проведения электронного аукциона заказчик размещает в единой информационной системе документацию о таком аукционе в сроки, указанные в частях 2 и 3 статьи 63 настоящего Федерального закона, одновременно с размещением извещения о проведении такого аукциона.

В соответствии с п. 1) ч. 1 ст. 64 Закона о контрактной системе документация об электронном аукционе наряду с информацией, указанной в извещении о проведении такого аукциона, должна содержать наименование и описание объекта закупки и условия контракта в соответствии со статьей 33 настоящего Федерального закона, в том числе обоснование начальной (максимальной) цены контракта.

На основании п.п. 1), 2) ч. 1 ст. 33 Закона о контрактной системе Заказчик при описании в документации о закупке объекта закупки должен руководствоваться следующими правилами:

1) 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. 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;

2) использование при составлении описания объекта закупки показателей, 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. Если заказчиком при составлении описания объекта закупки не используются установленные в соответствии с законодательством Российской Федерации о техническом регулировании, законодательством Российской Федерации о стандартизации показатели, требования, условные обозначения и терминология, в документации о закупке должно содержаться обоснование необходимости использования других показателей, требований, условных обозначений и терминологии;

Согласно ч. 2 ст. 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.

Заказчиком в Разделе 2 «Описание объекта закупки» аукционной документации установлены характеристики закупаемого товара:

**Требования, установленные к качеству, техническим характеристикам квартиры, функциональным характеристикам, к размерам и параметрам**

Наименование товара	Код ОКПД2	Ед. изм.	Кол- во	Требования, установленные к качеству, техническим характеристикам квартиры, функциональным характеристикам, к размерам и параметрам	
				Показатель, ед. изм.	Значение
2	3	4	5	6	7
				Жилое помещение (дом, квартира)	должно находиться в пределах города
				Месторасположение	Краснодар Краснодарского края или поселков, относящихся к пригороду города Краснодар Краснодарского края

1. Год постройки не ранее 1983 года;

Требования к жилому дому в котором находится жилое помещение

**2. В случае если жилое помещение находится в МКД, то жилое помещение не должно находиться на последнем этаже или мансарде.**

не менее 1 (одной), но не более 2 (двух) жилых комнат

Площадь жилых комнат:

- Для многоквартирных домов – в соответствии с пунктом 5.7. СП 54.13330.2011 площадь должна быть не менее: общей жилой комнаты в однокомнатной квартире – 14 м<sup>2</sup>, общей жилой комнаты в квартирах с числом комнат две и более – 16 м<sup>2</sup>, спальни – 8 м<sup>2</sup> (10 м<sup>2</sup> – на двух человек); кухни – 8 м<sup>2</sup>; кухонной зоны в кухне – столовой – 6 м<sup>2</sup>. В однокомнатных квартирах допускается проектировать кухни или кухни-ниши площадью не менее 5 м<sup>2</sup>.  
В соответствии с статьей 5 частью 4 Закона Краснодарского края от 03 июня 2009 г. № 1748-КЗ – не менее 33 кв. м.

Количество жилых комнат и их площадь

В соответствии с статьей 15 часть 5 ЖК РФ от 29 декабря 2004 № 188-ФЗ – Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

Общая площадь (не включая балконы, лоджии, веранды, террасы), кв. м

В соответствии с пунктом 5.8. СП 54.13330.2011 высота (от пола до потолка) жилых комнат и кухни (кухни-столовой) не менее 2,5 м. Высота внутриквартирных коридоров, холлов, передних, антресолей (и под ними) определяется условиями безопасности передвижения людей и должна составлять не менее 2,1 м. В жилом помещении должен быть произведен надлежащим образом текущий ремонт, включая: наличие полов и их исправное состояние; восстановленные защитно-отделочные покрытия стен и потолков.

Высота потолков, м.

Жилая комната:

**Потолок** – Окраска водоэмульсионной краской;

или натяжной потолок;

**Стены** – Оклейка обоями с возможностью окраски вододисперсионными составами;

или вододисперсионная окраска стен.

**Полы** – Линолеум;

или ламинат.

Коридор:

**Потолок** – Окраска вододисперсионной краской;

или натяжной потолок;

**Стены** – Оклейка обоями с возможностью окраски вододисперсионными составами;

или вододисперсионная окраска стен.

**Полы** – Линолеум или ламинат, или керамическая плитка.

Кухня:

Жилое помещение –  
требование к  
отделке

**Потолок** – Окраска вододисперсионной краской;

или натяжной потолок;

**Стены** – Оклейка обоями с возможностью окраски вододисперсионными составами;

или вододисперсионная окраска стен.

Над раковиной зона 2 кв.м. из водонепроницаемого декоративного материала

**Полы** – Линолеум или ламинат или напольная керамическая плитка

Санузел:

**Потолок** – Окраска вододисперсионной краской;

или натяжной потолок; или пластиковые панели ПВХ

**Стены** – отделка стен по всей высоте помещения кафельной плиткой;

или влагостойкая вододисперсионная окраска стен; или пластиковые панели ПВХ

**Полы** – Напольная керамическая плитка.

				Балкон (лоджия) (при наличии):
				Стены, потолок, пол без видимых дефектов, неровностей, трещин.
			Санузел	Раздельный или совмещенный. В соответствии с пунктом 5.10. СП 54.13330.2011 устройство совмещенного санузла допускается в однокомнатных квартирах домов государственного жилищного фонда, жилищного фонда социального использования. Ванная комната должна быть оборудована– ванной (или душем) и умывальником; туалет – унитазом со смывным бачком; совмещенный санузел – ванной (или душем) и унитазом.
			Оснащение санузла	Санитарное оборудование должно находиться в исправном состоянии, не имеющем повреждений, коррозии; ванная и раковина не должны иметь нарушений эмалированного и иного покрытия, сколов и трещин, унитаз и мойка – сколов и трещин, смеситель должен находиться в исправном состоянии. В соответствии с пунктом 5.10. СП 54.13330.2011 должны быть оборудованы: кухня – мойкой или раковиной, а также плитой для приготовления пищи, имеющей 4 конфорки и встроенный духовой шкаф.
			Кухонное оборудование	Техническое состояние оборудования:  Не допускается повреждение, сколы и трещины по всей поверхности оборудования; смеситель, а так же все конфорки и духовой шкаф должны находиться в исправном состоянии. Должны быть в исправном состоянии, не нарушена цельность оконных блоков, дверных блоков и их заполнения (включая исправность дверных замков).
Жилое помещение (квартира, дом)	68.10.11.000 шт.	1		Материал изготовления оконных блоков – металлопластиковые или деревянные со стеклопакетом, установленными подоконными досками из ПВХ профиля или деревянные, а также установленными отливами оцинкованными или алюминиевыми.
			Заполнения оконных и дверных проемов	Материал изготовления дверных межкомнатных блоков – металлопластиковые или деревянные со сплошным заполнением или частичным остеклением, МДФ.

Входная дверь должна быть металлическая в исправном состоянии, не нарушена цельность включая исправность дверных замков, наличие 2х комплектов ключей.

- Системы электроснабжения, отопления, водоснабжения и канализации должны находиться в исправном состоянии.

- Электропроводка должна находиться в исправном состоянии (не допускается наличие в жилом помещении оголенных (не изолированных) проводов; все розетки, выключатели и патроны (цоколи) для электрических ламп должны находиться в исправном состоянии)

- Системы водоснабжения (ХВС, ГВС) и водоотведения должны находиться в исправном состоянии, не имеющие повреждений, коррозии и следов подтеков.

- **Жилое помещение должно быть оборудовано введенными в эксплуатацию, имеющими неповрежденные пломбы и исправными индивидуальными приборами учета электрической энергии, воды (ГВС и ХВС), газа. Наличие документов на приборы индивидуального учета с не истекшей датой поверки является обязательным.**

- **В соответствии с приложением (обязательным), пунктом А10, таблица А.1, пункт 6.2. СП 5.13130.2009 Жилые помещения квартир в жилых зданиях высотой три этажа и более следует оборудовать автономными оптико-электронными дымовыми пожарными извещателями которые устанавливаются в прихожих квартир**

- **Установка датчика утечки газа в месте установки газовой плиты, газового котла и газовой водонагревательной колонки.**

- Водоснабжение ХВС – центральное; ГВС – центральное или индивидуальное от газового нагревательного прибора;

- Канализация – Центральная или септик;

- **Отопление – Центральное или индивидуальное от газового котла;**

**Газоснабжение – при наличии газопотребляющих приборов.**

Жилое помещение должно

Системы жизнеобеспечения и безопасности:

- электроснабжение;  
- водоснабжение;  
- канализация;  
- отопление.

- газоснабжение

- Пожарная безопасность.

Планировка жилого помещения	соответствовать техническому паспорту. Перепланировка и переустройство должны быть согласованы в установленном законом порядке. Развитая инфраструктура:
	наличие в непосредственной близости от 30 до 2000 метров:  - наличие общественного транспорта и его остановок – от 30 до 1000 метров.
Инфраструктура	- образовательные учреждения:  • детский сад – от 30 до 650 метров,  • средняя общеобразовательная школа – от 30 до 900 метров;  - медицинские учреждения – от 30 до 2000 метров; Соответствие требованиям, установленным к жилому помещению разделом 2 постановления Правительства РФ от 28.01.2006 N 47 "Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции", СанПиН 2.1.2.2645-10 "Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях", требованиям пожарной безопасности, экологическим и иным нормам и требованиям действующего законодательства РФ.  Жилое помещение приобретается, включая все произведенные ранее неотделимые улучшения.  В жилом помещении не должно быть зарегистрировано граждан (как по месту жительства, так и по месту пребывания), в т. ч. граждан, ранее проживавших по основаниям, предусмотренным законом, в том числе в соответствии со ст. 292 ГК РФ.  Жилое помещение должно быть свободно от граждан и имущества.
Общие условия	Приобретаемое жилое помещение должно быть зарегистрировано в установленном законодательством порядке (не долево), соответствовать всем санитарным правилам и нормам, а также отвечать установленным строительным нормам и правилам.



Жилое помещение не должно находиться под каким бы то ни было ограничением (обременением); в отношении него не должны быть применены никакие санкции; жилое помещение на момент совершения сделки не должно быть никому продано, подарено, заложено, не должно состоять в споре, под арестом или запрещением, не должно быть обременено рентой, арендой, наймом или какими-либо иными обязательствами, в том числе задолженностью по оплате коммунальных услуг и иных обязательных платежей; жилое помещение не должно являться предметом судебного спора, не должно быть передано в доверительное управление, в качестве вклада в уставный капитал юридических лиц, должно быть свободно от прав и притязаний третьих лиц; преддоговорные переговоры по вопросам возможного отчуждения жилого помещения не ведутся, соответствующие предварительные договоры не заключены.

Не допускается приобретение жилого помещения, расположенного в цокольных, полуподвальных этажах, в ветхих, аварийных и деревянных домах.

- Продавец обязан передать Покупателю все необходимые документы для государственной регистрации права собственности на Объект согласно действующему законодательству.

- Жилое помещение должно быть свободно от любых прав и притязаний третьих лиц, не обременено (не заложено, не является предметом судебного спора, не передано в доверительное управление, в аренду, не быть под арестом, иным ограничением). В жилом помещении никто не должен быть зарегистрирован, проживать. Жилое помещение не должно находиться в долевой собственности.

**- Отсутствие задолженности по налогу на недвижимость, по уплате взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах и оплате коммунальных платежей, электроэнергии, газа и т.д.**

Иные требования

- Жилое помещение не должно иметь дефектов. Перепланировка (при наличии) должна быть оформлена надлежащим образом.

На дату приобретения, в соответствии с внесенными изменениями от 30.01.2019г. в Закон Краснодарского края от 03.06.2009г. №1748-КЗ "Об обеспечении дополнительных гарантий прав на имущество и жилое помещение детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, в Краснодарском крае", квартира в одном многоквартирном доме не может превышать 25 процентов от общего количества квартир в этом многоквартирном доме, предоставляемых лицам из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из их числа в этом многоквартирном доме, за исключением населенных пунктов с численностью жителей менее 10 тысяч человек, а также многоквартирных домов, количество квартир в

которых составляет менее десяти.

Заявитель считает, что требования Заказчика: о передаче продавцом паспортов на узлы учета; о том, что жилое помещение не должно находиться на последнем этаже или мансарде; об оборудовании жилых помещений квартир автономными оптико-электронными дымовыми пожарными извещателями; об установке датчика утечки газа в месте установке газовой плиты, котла и водонагревательной колонки; о газоснабжении при наличии газопотребляющих приборов; о центральном или индивидуальном от газового котла отоплении; об отсутствии задолженности по налогу на недвижимость, по уплате взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах и оплате коммунальных платежей, электроэнергии, газа и т.д. неправомерны и ограничивают количество участников закупки.

Ч. 1 ст. 13 Федерального закона от 23.11.2009 № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» производимые, передаваемые, потребляемые энергетические ресурсы подлежат обязательному учету с применением приборов учета используемых энергетических ресурсов. Требования настоящей статьи в части организации учета используемых энергетических ресурсов распространяются на объекты, подключенные к электрическим сетям централизованного электроснабжения, и (или) системам централизованного теплоснабжения, и (или) системам централизованного водоснабжения, и (или) системам централизованного газоснабжения, и (или) иным системам централизованного снабжения энергетическими ресурсами.

Таким образом, для учета используемых энергетических ресурсов при осуществлении расчетов за энергетические ресурсы должны устанавливаться приборы учета.

Кроме того, представителем Заказчика на рассмотрении Комиссии пояснено, что в случае отсутствия газопотребляющих приборов установка газового счетчика и датчика учета газа не требуется.

Заказчиком установлено требование: в случае если жилое помещение находится в МКД, то жилое помещение не должно находиться на последнем этаже или мансарде.

Данное требование обусловлено тем, что закупается жилое помещение на вторичном рынке жилья, а кровля многоквартирных домов не всегда находится в исправном состоянии, это может привести к нарушению санитарных норм проживания детей-сирот.

На основании приказа МЧС РФ от 25.03.2009 № 175 «Об утверждении

свода правил "Системы противопожарной защиты. Установки пожарной сигнализации и пожаротушения автоматические. Нормы и правила проектирования» жилые помещения входят в перечень зданий, сооружений, помещений и оборудования, подлежащих защите автоматическими установками пожаротушения и автоматической пожарной сигнализацией.

Кроме того, Заказчиком получено предписание прокуратуры Выселковского района об установлении вышеуказанного требования.

Таким образом, требование аукционной документации об оборудовании жилых помещений квартир автономными оптико-электронными дымовыми пожарными извещателями связано с обеспечением безопасности жилого помещения.

Требование Заказчика об установке датчика утечки газа в месте установке газовой плиты, котла и водонагревательной колонки установлено с целью обеспечения безопасности жильцов, проживающих в этих помещениях от отравления природным газом и уменьшения риска взрывов природного газа в жилых помещениях.

Кроме того, представителем Заказчика на рассмотрении Комиссии пояснено, что в случае отсутствия газопотребляющих приборов установка газового счетчика и датчика учета газа не требуется.

Требование Заказчика об отсутствии задолженности по налогу на недвижимость, по уплате взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах и оплате коммунальных платежей, электроэнергии, газа и т.д. установлено ввиду того, что при наличии вышеуказанных задолженностей, они переходят к собственнику жилья.

Таким образом, требования сформированы с учетом потребностей заказчика. Характеристики не являются эксклюзивными и не ограничивают количество участников закупки.

В данном случае, при описании объекта закупки в документации заказчиком указаны только необходимые функциональные, технические, качественные и эксплуатационные характеристики объекта закупки. Описание объекта закупки составлено с учетом потребностей Заказчика.

Заказчик самостоятельно определяет функциональные, технические и качественные характеристики, эксплуатационные свойства объекта закупки исходя из собственных нужд, в наибольшей степени удовлетворяющих своим потребностям.

Аналогичная позиция содержится в постановлении Арбитражного суда Северо-Кавказского округа по делу №А63-1485/2015 от 15.10.2015, определении Верховного суда Российской Федерации от 24.05.2016 по делу №310-КГ16-4354 (А32-10818/2014).

С учетом изложенных обстоятельств, требования аукционной документации установлены с учетом потребностей Заказчика и не противоречат нормам Закона о контрактной системе.

Комиссия, руководствуясь ч. 1, 3, 4 ст. 105 и на основании ч. 22, 23 ст. 99, ч. 8 ст. 106 Федерального закона от 05.04.2013 №44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд»,

### **РЕШИЛА:**

1. Признать жалобу ООО «Легион» необоснованной.

2. Отменить приостановление определение поставщика (подрядчика, исполнителя) в части подписания контракта (извещение № 0318300163319000137).

Настоящее Решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев с даты его принятия.