

## РЕШЕНИЕ

по жалобе № 058/06/106-583/2023

о нарушении законодательства Российской Федерации

о контрактной системе

«05» октября 2023 года г. Пенза, ул. Урицкого, 127

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Пензенской области по контролю в сфере закупок (далее – Комиссия, Комиссия Управления) в составе:

- <...> – председателя Комиссии, руководителя Пензенского УФАС России,
- <...> – члена Комиссии, главного специалиста-эксперта отдела контроля закупок;
- <...> – члена Комиссии, специалиста-эксперта отдела контроля закупок,

при участии:

со стороны заявителя – ООО «ЦЕНТАВР» - <...> (генеральный директор), <...> (представитель по доверенности) – после перерыва;

со стороны заказчика – администрации г. Пензы – <...> (представитель по доверенности);

со стороны уполномоченного учреждения – МКУ «Центр закупок г. Пензы» - <...> (представитель по доверенности),

рассмотрев жалобу ООО «ЦЕНТАВР» на положения извещения при проведении уполномоченным учреждением – МКУ «Центр закупок г. Пензы» для нужд заказчика – администрации г. Пензы запроса котировок в электронной форме «Приобретение в муниципальную собственность жилого помещения (квартиры) детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей, и лиц из их числа» (извещение № 0855300002823000970 от 22.09.2023 размещено на официальном сайте [zakupki.gov.ru](http://zakupki.gov.ru)), руководствуясь Федеральным законом 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:

28.09.2023 в Пензенском УФАС России зарегистрирована жалоба ООО «ЦЕНТАВР» на положения извещения при проведении уполномоченным учреждением – МКУ «Центр закупок г. Пензы» для нужд заказчика – администрации г. Пензы запроса котировок в электронной форме «Приобретение в муниципальную собственность

жилого помещения (квартиры) детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей, и лиц из их числа» (извещение № 0855300002823000970 от 22.09.2023).

Как следует из жалобы, описание объекта закупки содержит требование к многоквартирному дому «новый», однако данная характеристика имеет неоднозначное понимание, несет разный смысл, а также, может включать в себя понятия первичного и вторичного жилья одновременно. Более того, к критериям новизны подойдут дома разного года постройки, включая текущий год – 2023, а также 2022 и 2021 и последующие.

В соответствии с требованиями статьи 106 Закона о контрактной системе жалоба принята и назначена к рассмотрению на 04.10.2023 в 11 часов 00 минут.

В связи с необходимостью изучения представленных документов и сведений, получения дополнительных материалов в заседании Комиссии был объявлен перерыв до 11 часов 00 минут 05.10.2023.

Представители заявителя, заказчика, уполномоченного учреждения участвуют в рассмотрении жалобы дистанционно в порядке, предусмотренном письмом ФАС России от 03.04.2020 № ИА/27903/20.

В ходе рассмотрения жалобы представители заявителя озвучили и поддержали доводы, изложенные в жалобе. Пояснили, что ООО «ЦЕНТАВР» имеет и может поставить заказчику жилые помещения для предоставления детям-сиротам, однако в связи с наличием спорной характеристики, обществу неясно, какие дома могут подходить под потребность заказчика. Так, например, квартира, которую покупатель для поставки приобрел у юридического лица – застройщика, будет считаться первичным жильем, при этом квартира, купленная в доме, например, 2022 года постройки у физического лица, фактически будет представлять собой вторичное жилье, однако, также может считаться новой.

В ходе рассмотрения жалобы представитель заказчика поддержала доводы, изложенные в отзыве на жалобу от 02.10.2023, пояснила, что Закон о контрактной системе позволяет приобрести в рамках закупки именно новый товар в понимании пункта 7 части 1 статьи 33 Закона о контрактной системе. Приобретаемое жилое помещение должно быть новым, поскольку оно будет находиться на балансе заказчика в течение 5 лет после приобретения. Все издержки, которые могут появиться в указанный период, будут являться бременем администрации. Рынок жилья в городе Пензе позволяет покупать новые квартиры с отделкой от застройщика. Новый дом предполагает наличие гарантийного срока от застройщика, то есть «новый» дом – тот, что находится на гарантии у застройщика. Дата ввода дома в эксплуатацию значения не имеет.

В ходе рассмотрения жалобы представитель уполномоченного учреждения поддержала доводы, изложенные в отзыве на жалобу от 03.10.2023, пояснила, что Закон о контрактной системе позволяет приобрести в рамках закупки именно новый товар в понимании пункта 7 части 1 статьи 33 Закона о контрактной системе. Из приведенной нормы следует, что «новый» - не бывший в употреблении (где никто не жил), а также в отношении которого не производился ремонт. Вместе с квартирой в соответствии с частью 1 статьи 36 Жилищного кодекса РФ передается доля в многоквартирном доме, в связи с чем дом так же, как и квартира, должен быть новым.

В результате рассмотрения жалобы и осуществления в соответствии с частью 15 статьи 99 Закона контрактной системы внеплановой проверки, Комиссия Управления установила следующее.

22.09.2023 уполномоченным учреждением – МКУ «Центр закупок г. Пензы» для нужд заказчика – администрации г. Пензы размещено извещение № 0855300002823000970 о проведении запроса котировок в электронной форме «Приобретение в муниципальную собственность жилого помещения (квартиры) детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей, и лиц из их числа».

Начальная (максимальная) цена контракта – 3 066 000,00 руб.

Дата и время начала срока подачи заявок 22.09.2023 15:09 (МСК).

Дата и время окончания срока подачи заявок 29.09.2023 10:00 (МСК).

Дата подведения итогов определения поставщика (подрядчика, исполнителя) 03.10.2023.

Идентификационный код закупки (ИКЗ): 233583601036058360100100380014120412.

Частью 1 статьи 50 Закона о контрактной системе установлено, что электронный запрос котировок начинается с размещения в единой информационной системе извещения об осуществлении закупки.

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

Согласно пункту 1 части 1 статьи 33 Закона о контрактной системе, 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.

Частью 2 статьи 33 Закона о контрактной системе установлено, что описание объекта закупки в соответствии с требованиями, указанными в части 1 настоящей статьи, должно содержать показатели, позволяющие определить соответствие закупаемых товара, работы, услуги установленным заказчиком требованиям. При этом указываются максимальные и (или) минимальные значения таких показателей и (или) значения показателей, которые не могут изменяться.

В составе извещения № 0855300002823000970 в виде электронного документа размещено Описание объекта закупки «Приобретение в муниципальную собственность жилого помещения (квартиры) для предоставления детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей, и лицам из их числа». Описание объекта в числе прочих предусмотрены следующие требования к

приобретаемому жилому помещению:

Наименование	Показатель (наименование характеристики)	Значение функциональных, технических и качественных характеристик товара
1	2	3
Многоквартирный жилой дом	Требования к многоквартирному жилому дому и тип дома	<p>Многоквартирный жилой дом <b>новый</b>, не признан аварийным и подлежащим сносу, реконструкции или капитальному ремонту в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.</p> <p>Несущие и ограждающие конструкции многоквартирного жилого дома находятся в работоспособном состоянии, не имеют разрушений и повреждений, приводящих к их деформации, образованию трещин, снижающих их несущую способность и ухудшающих эксплуатационные свойства конструкций, жилого дома в целом. Также отсутствуют следы протечек или промерзаний на потолке, стенах, кровле, помещений подвалов.</p>

В соответствии с пунктом 7 части 1 статьи 33 Закона о контрактной системе, поставляемый 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) в случае, если иное не предусмотрено описанием объекта закупки.

Приведенная норма распространяет свое действие на объект закупки, в настоящем случае – на жилое помещение (квартиру) для предоставления детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей, и лицам из их числа.

Однако, заказчик, уполномоченное учреждение полагают возможным распространить названную норму на весь многоквартирный дом, в котором закупается жилое помещение на следующем основании.

Согласно части 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации, собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, а именно:

1) помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);

2) иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные

для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий, а также не принадлежащие отдельным собственникам машино-места;

3) крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и другое оборудование (в том числе конструкции и (или) иное оборудование, предназначенные для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов к помещениям в многоквартирном доме), находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;

4) земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

Согласно проекту контракта, размещенному в составе извещения № 0855300002823000970, одновременно с правом собственности на жилое помещение Заказчику в соответствии с частью 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации передается право собственности на долю в общем имуществе многоквартирного дома, в котором расположено жилое помещение, в т.ч. на земельный участок на котором расположен многоквартирный дом. Доля Заказчика в праве общей собственности на общее имущество многоквартирного дома пропорциональна размеру общей площади жилого помещения (п. 1.5).

Таким образом, как указано заказчиком, уполномоченным учреждением, многоквартирный дом также должен быть новым в понимании пункта 7 части 1 статьи 33 Закона о контрактной системе (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).

Однако, условие, при котором многоквартирный дом (с коммуникациями, лестницами, лифтами, площадками, машино-местами и т.д.) является *не бывшим в употреблении*, лишено однозначного понимания, и при буквальном прочтении выполнение его является маловероятным, поскольку представляет собой ситуацию, когда введенный в эксплуатацию многоквартирный дом не предоставляется собственникам жилых помещений для проживания, собственники не допускаются до пользования общим имуществом до тех пор, пока конкретное жилое помещение в доме не будет передано администрации и зарегистрировано за ней по результатам проведения закупки.

При ином понимании заказчиком, уполномоченным учреждением не определено и не сообщено, до какого уровня заселенности многоквартирного дома он будет считаться не бывшим в употреблении (либо критерий нахождения в употреблении для многоквартирного дома определяется субъектами контроля иным образом).

С учетом изложенного позиция заказчика, уполномоченного учреждения в рассматриваемой части не может быть признана состоятельной, а пункт 7 части 1 статьи 33 Закона о контрактной системе относимым к многоквартирному дому.

При указанных обстоятельствах Комиссия Управления полагает, что характеристика «Многоквартирный жилой дом **новый**» не является объективной и конкретной характеристикой объекта закупки, позволяющей определить соответствие того или иного жилого помещения установленным заказчиком требованиям. Слово «новый» в извещении не расшифровано. Характеристики многоквартирного дома далее по тексту Описания объекта закупки («не признан аварийным и подлежащим сносу, реконструкции или капитальному ремонту в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации. Несущие и ограждающие конструкции многоквартирного жилого дома находятся в работоспособном состоянии...» и т.д.) не отражают фактические требования заказчика, включенные им в слово «новый» (например, устно заявлялось о необходимости действия гарантии на дом от застройщика).

Комиссия Управления полагает, что обжалуемая формулировка Описания объекта закупки вводит в заблуждение участников закупки, тем самым ограничивая их количество, о чем свидетельствует, в частности подача настоящей жалобы от участника, который не смог определить потребность заказчика и принять участие в закупке, а также тот факт, что на участие в закупке подана одна заявка участника (128867, ИП <Л...>), которая по результатам рассмотрения была признана не соответствующей требованиям Закона о контрактной системе, извещения об осуществлении закупки, в том числе по следующему основанию:

«по п.8 ч.12 ст.48 №44-ФЗ «Выявление недостоверной информации, содержащейся в заявке на участие в закупке» Участник закупки по показателю «требования к многоквартирному жилому дому и тип дома» указал «многоквартирный жилой дом новый...». Вместе с тем комиссией установлено, что многоквартирный дом по адресу г. Пенза, ул. Сузюмова, д.5 был построен в рамках программы переселения из ветхого и аварийного жилья, введен в эксплуатацию 29.07.2016г., и в указанном доме уже выполнялся ремонт МОП (мест общего пользования). Т.е. новым он не является».

Таким образом, как минимум два участника закупки не смогли определить потребность заказчика в оспариваемой части.

Более того, из письменных и устных пояснений заказчика, уполномоченного учреждения (комиссии об осуществлении закупки), из протокола подведения итогов следует, что у самих субъектов контроля нет единого понимания, что следует считать «новым» многоквартирным домом: дом, который не был в употреблении/ эксплуатации; дом определенных годов постройки; дом, в котором не выполнялся ремонт мест общего пользования; дом, на который распространяется гарантия застройщика либо иное.

С учетом изложенного Комиссия Управления приходит к выводу о том, что заказчиком при описании объекта закупки допущено нарушение требований **пункта 1 части 1, части 2 статьи 33 Закона о контрактной системе**, выразившееся в некорректном установлении требований к объекту закупки, которые влекут ограничение количества участников закупки, поскольку не позволяют определить соответствие того или иного жилого помещения установленным заказчиком требованиям.

Жалоба ООО «ЦЕНТАВР» признается Комиссией обоснованной.

С учетом допущенных нарушений Закона о контрактной системе, а также всех установленных в рамках рассмотрения жалобы обстоятельств Комиссия приходит к выводу о необходимости выдать обязательное для исполнения предписание о внесении изменений в извещение об осуществлении закупки с целью предоставления заказчику возможности однозначно сформулировать потребность и включить ее в описание объекта закупки.

Оценив материалы дела, выслушав доводы и объяснения сторон, руководствуясь частью 15 статьи 99, статьей 106 Закона о контрактной системе Комиссия Управления

## **РЕШИЛА:**

1. Признать жалобу ООО «ЦЕНТАВР» на положения извещения при проведении уполномоченным учреждением – МКУ «Центр закупок г. Пензы» для нужд заказчика – администрации г. Пензы запроса котировок в электронной форме «Приобретение в муниципальную собственность жилого помещения (квартиры) детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей, и лиц из их числа» (извещение № 0855300002823000970 от 22.09.2023 размещено на официальном сайте [zakupki.gov.ru](http://zakupki.gov.ru)) обоснованной.
2. Признать заказчика нарушившим требования пункта 1 части 1, части 2 статьи 33 Закона о контрактной системе, что содержит признаки административного правонарушения, ответственность за которое предусмотрена частью 4.2 статьи 7.30 КоАП РФ.
3. Выдать предписание об устранении нарушений Закона о контрактной системе.
4. Передать материалы по жалобе должностному лицу Управления для решения вопроса о привлечении к административной ответственности виновных лиц.

В соответствии с частью 9 статьи 106 Закона о контрактной системе решение, принятое по результатам рассмотрения жалобы по существу, может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев с даты его принятия.

<...>