

## РЕШЕНИЕ ПО ДЕЛУ

### О НАРУШЕНИИ АНТИМОНОПОЛЬНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА

№ 054/01/17-2521/2023 от 05.12.2023 года

Резолютивная часть решения оглашена  
Новосибирск

г.

05.02.2024 г.

Решение в полном объеме изготовлено

15.02.2024г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области (далее - Новосибирское УФАС России) по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

председатель Комиссии:

<...>

рассмотрев дело № 054/01/17-2521/2023 от 05.12.2023 года, возбужденное по признакам нарушения департаментом по социальной политике мэрии города Новосибирска (ИНН 5406429167; юридический адрес: 630099, Новосибирская область, город Новосибирск, Красный проспект, 34), части 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

в присутствии:

- <...>(представитель контрольно-счетной палаты города Новосибирска на основании удостоверения от 27.02.2019г.),
- <...>(представитель департаментом по социальной политике мэрии города Новосибирска на основании доверенности №21/01-8/8/00028 от 10.01.2024г.).

руководствуясь статьей 49 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

### УСТАНОВИЛА:

В адрес Управления Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области (далее – Новосибирское УФАС России) поступили материалы контрольно-счетной палаты города Новосибирска (вх. № 16210/23 от 05.09.2023г.), по признакам нарушения антимонопольного законодательства в действиях департамента по социальной политике мэрии города Новосибирска.

В связи с выявлением в действиях департамента по социальной политики мэрии

города Новосибирска признаков нарушения части 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Приказом Новосибирского УФАС России от 05.12.2023 года № 103 возбуждено настоящее дело и создана Комиссия по его рассмотрению.

Определением от 08.12.2023 года дело о нарушении антимонопольного законодательства назначено к рассмотрению на 15.01.2024 года.

Нарушения процессуальных норм рассмотрения дела, а также прав ответчиков по делу не установлены.

**Департаментом по социальной политике мэрии города Новосибирска представил следующие пояснения по делу о нарушении антимонопольного законодательства № 054/01/17-2521/2023 (вх. №262-ЭП/24 от 10.01.2024г. №1840-ЭП/24 от 02.02.2024г.).**

В соответствии с частью 1 статьи 17 Закона о конкуренции, при проведении торгов, запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции, а именно (перечень четко определен):

1. координация организаторами торгов, запроса котировок, запроса предложений или заказчиками деятельности их участников, а также заключение соглашений между организаторами торгов и (или) заказчиками с участниками этих торгов, если такие соглашения имеют своей целью либо приводят или могут привести к ограничению конкуренции и (или) созданию преимущественных условий для каких-либо участников, если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации;
2. создание участнику торгов, запроса котировок, запроса предложений или нескольким участникам торгов, запроса котировок, запроса предложений преимущественных условий участия в торгах, запросе котировок, запросе предложений, в том числе путем доступа к информации, если иное не установлено федеральным законом;
3. нарушение порядка определения победителя или победителей торгов, запроса котировок, запроса предложений;
4. участие организаторов торгов, запроса котировок, запроса предложений или заказчиков и (или) работников организаторов или работников заказчиков в торгах, запросе котировок, запросе предложений.

Ни одно из данных действий сотрудниками ДСП мэрии не совершалось. Информацией о потенциальных участниках данных закупок, наличии у них квартир, ДСП мэрии не располагало; сбор предложений не осуществлялся; определение начальной (максимальной) цены контракта осуществлялось исключительно путем изучения рынка недвижимости, в связи с чем создание преимущественных условий участия в торгах кому-либо из потенциальных участников закупки изначально было невозможно.

Укрупнение объектов по закупкам путем включения в один лот несколько квартир допускается 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).

Решение о включении в лот несколько квартир, при соответствии допустимой суммы контракта с требованиями Закона о контрактной системе, принималось с

целью дополнительного привлечения к участию в торгах компаний- застройщиков, крупных агентств недвижимости и риелторов, а также в целях скорейшего освоения значительных средств федерального и областного бюджетов, выделенных субвенциями для исполнения отдельных государственных полномочий по обеспечению жильем лиц из числа детей-сирот, лиц, оставшихся без попечения родителей.

Кроме того, данные закупки проводились с преимуществом, установленным статьей 30 Закона о контрактной системе, предписывающей проведение определенного объема закупок исключительно у субъектов малого предпринимательства. То есть, во исполнение законодательства и участие в них физических лиц изначально было исключено.

Выводы об ограничении конкуренции на рынке реализации объектов недвижимости являются необоснованными также и по количеству проведенных закупок в течение финансового года, а именно:

- в 2021 году ДСП мэрии объявлено 185 закупок квартир, 85 закупок состоялось, заключены муниципальные контракты, из которых, 83 закупки в которых в лоте по одной квартире;
- в 2022 году ДСП мэрии объявлено 214 закупок квартир, 111 закупок состоялось, заключены муниципальные контракты, из которых, 107 закупки в которых в лоте по одной квартире.

Каких-либо жалоб по данным закупкам от участников закупок либо других лиц не поступало.

Таким образом, при наличии значительного количества закупок с лотом по одной квартире, и значительным количеством несостоявшихся закупок по причине отсутствия заявок (2021 год — 100; 2022 год - 103) именно лотов с одной квартирой, можно сделать вывод об отсутствии условий, не позволивших потенциальным участникам закупок принять участие в закупках и реализовать свое право.

Следовательно, и отсутствуют основания для выводов о том, что действия ДСП мэрии привели к недопущению, ограничению или устранению конкуренции на рынке реализации объектов недвижимости - жилых помещений (квартир).

В решениях УФАС НСО от 24.10.2023 № 054/06/99-1906/2023 и от 21.11.2023 № 054/06/104-2133/2023 указано, что в соответствии с п.3 «Обзора 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 от 28.06.2017 (далее - Обзор судебной практики), при проведении государственных (муниципальных) закупок допускается включение в один лот технологически и функционально взаимосвязанных между собой товаров, работ и услуг.

Именно этим судебным решением УФАС НСО доказывает наличие нарушения у ДСП мэрии.

Однако, данный вывод выдернут из контекста, опущена суть, по которой суд принял решение. Если ознакомиться с полным текстом Обзора судебной практики, то становится очевидным правильность доводов ДСП мэрии.

Текст пункта 3 Обзора судебной практики.

«При проведении государственных (муниципальных) закупок допускается включение в один лот технологически и функционально взаимосвязанных между собой товаров, работ и услуг.

Заказчик обратился в арбитражный суд с заявлением о признании незаконным решения антимонопольного органа. По мнению антимонопольного органа, заказчиком нарушены положения пункта 1 части 1 статьи 33 Закона о контрактной системе ввиду того, что при проведении электронного аукциона на поставку компьютерной техники для государственных нужд им неправомерно объединены в один лот и поставка компьютера, и поставка программного продукта, что привело к ограничению конкуренции (часть 3 статьи 17 Закона о защите конкуренции).

Арбитражный суд, признавая незаконным решение антимонопольного органа, исходил из того, что в силу пункта 1 части 1 статьи 33 Закона о контрактной системе допускается объединение товаров (работ, услуг) в один лот, если это не приводит к ограничению числа участников закупки. Учитывая, что заказчиком объединены в один лот технологически и функционально связанные товары - компьютеры и программное обеспечение, без которого начало использования компьютерной техники невозможно, такое объединение соответствует требованиям статьи 8 и пункта 1 части 1 статьи 33 Закона о контрактной системе.

В другом деле арбитражный суд указал на неправомерность действий заказчика по объединению в одном лоте работ по подготовке проектно-сметной документации и выполнению строительно-монтажных работ. Результатом такого объединения является необоснованное ограничение количества участников конкурса ввиду того, что проектные и строительные работы представлены на разных товарных рынках, на каждом из которых имеется круг потенциальных участников торгов, готовых выполнить эти работы.

Кроме того, отсутствие проектной документации в полном объеме в составе документации о торгах на строительство объекта означает, что заказчик не установил требований к качеству, техническим характеристикам, безопасности, результатам работ, что является нарушением положений статьи 33 Закона о контрактной системе.»

В соответствии с частью 3 статьи 17 Закона о конкуренции, запрещается ограничение конкуренции между участниками торгов, участниками запроса котировок, участниками запроса предложений путем включения в состав лотов товаров, технологически и функционально не связанных с товарами, поставки которых являются предметом торгов, запроса котировок, запроса предложений.

Законом запрещается включение в лот второстепенных товаров дополнительно к основным товарам, которые являются непосредственно объектом закупки, но не запрещается приобретение в одном лоте товаров и объектов в нескольких экземплярах (штуках). Например, можно купить в одном лоте несколько принтеров либо квартир, но нельзя в одном лоте купить принтер совместно с креслом, либо квартиру с автомобилем.

В данных случаях ДСП мэрии проводила закупку однотипных жилых помещений в количестве несколько штук. Требования ко всем жилым помещениям предъявлены

одинаковые, строго регламентированные постановлением Правительства Новосибирской области от 24.09.2019 № 384-п «О Порядке обеспечения жилыми помещениями детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, на территории Новосибирской области», расчет стоимости один и тот же. То есть, ДСП мэрии осуществлял закупку в одном лоте равноценных аналогичных, однотипных товаров, по аналогии, например с покупкой принтеров с одними и теми же требованиями в количестве несколько штук. Приводимые УФАС НСО и КСП доводы об обязательном условии технологической и функциональной взаимосвязи предметов закупки в одном лоте неверны и не имеют отношения к данным обстоятельствам, так как ДСП мэрии приобретал однотипные, аналогичные объекты в нескольких экземплярах по одному техническому заданию. Доводы КСП были бы приемлемы к объектам закупки с разными техническими заданиями.

Тот факт, что квартиры в итоге имели некоторое расхождение в общей площади жилого помещения, не может быть нарушением закона, так как в технических требованиях закупки стояло требование о продаже квартир «площадью не менее...». Стоимость определялась также одинаково - расчетной единицей на всех объектах установлена одна и та же стоимость одного квадратного метра общей стоимости жилого помещения.

Также, по вышеуказанным причинам, необоснованно сделаны выводы о противоречии проводимых ДСП мэрии закупок нескольких квартир одним лотом и требований статей 8 и 33 Закона о контрактной системе.

Таким образом, в соответствии с пунктом 3 Обзора судебной практики действия ДСП мэрии по включению нескольких квартир в один лот являются законными.

Данные закупки неоднократно проверялись сотрудниками контролирующих и надзирающих органов: прокуратурой города, Управлением ФАС по Новосибирской области, управлением по контролю в сфере закупок мэрии города Новосибирска. Вследствие отсутствия замечаний, проведение закупок одним лотом па несколько квартир ими признаны соответствующими законодательству. По аналогичному принципу приобретения несколько однотипных квартир одним лотом проводятся закупки и департаментом строительства и архитектуры мэрии города Новосибирска (далее - ДСиА мэрии).

Кроме того, в решениях УФАС НСО от 24.10.2023 № 054/06/99-1906/2023 и от 21.11.2023 № 054/06/104-2133/2023 указано, что имеется судебная практика, содержащая выводы о допустимости включения в одну закупку нескольких жилых помещений. Однако, УФАС НСО считает, без приведения конкретных примеров, что в подобных решениях суды руководствовались тем фактом, что закупки осуществлялись в рамках переселения граждан из аварийного жилищного фонда многоквартирных домов в кратчайшие сроки и одновременно, а именно, в один день, что исключало возможность переселения граждан из аварийных многоквартирных домов за несколько дней и поэтапно.

То есть, при отсутствии каких-либо примечаний и исключений в статье 17 Закона о конкуренции и статей 8 и 33 Закона о контрактной системе, комиссия УФАС НСО допускает иное, двойное, трактованные и положений Законов и собственных выводов.

Следует обратить внимание, что переселение граждан из аварийного жилья осуществляется в соответствии с федеральной, региональной и муниципальной программами, жестко регламентирована и осуществляется за счет средств федерального и областного бюджетов.

Так в городе Новосибирске переселение граждан из аварийного жилья осуществлялось в соответствии с муниципальной программой «Создание условий для осуществления гражданами права на жилище на территории города Новосибирска», утвержденной постановлением мэрии города Новосибирска от 02.10.2018 № 3633, а с 2024 года - «Создание условий для осуществления гражданами права на жилище на территории города Новосибирска», утвержденной постановлением мэрии города Новосибирска от 07.10.2023 № 6172.

Так существующий регламент предусматривает многомесячные процедуры признания жилья аварийным и подлежащим сносу, включения многоквартирного дома в программу и определения очередности расселения, исчисляемой годами. Реестр данных домов с предполагаемым годом расселения ведется управлением по жилищным вопросам мэрии города Новосибирска. Приобретение квартир для данной категории граждан осуществляется при наличии финансирования за счет средств федерального и областного бюджетов.

Таким образом, процесс расселения граждан из аварийных многоквартирных домов является не одномоментным, не в один день, а на протяжении длительного промежутка времени, длится годами.

Кроме того, следует отметить, что приобретение квартир для граждан из аварийного жилья при проведении закупки одним лотом на несколько квартир крайне затруднено изначально вследствие различия в параметрах необходимого жилья. При расселении граждан из аварийного жилья учитываются различные факторы для выбора квартир (количество членов семьи, занимаемая площадь, наличие инвалидов и т.д.), квартиры подбираются индивидуально для каждой семьи.

Требования же для квартир, приобретаемых ДСП мэрии для лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, одинаковые по вышеуказанным причинам, вследствие чего они более логично подходят для объединения нескольких квартир в один лот.

В решениях УФАС НСО от 24.10.2023 № 054/06/99-1906/2023 и от 21.11.2023 № 054/06/104-2133/2023 указано, что в соответствии с письмом ФАС России от 28.11.2019 № ЛК/104308/19, укрупнение объекта закупки путем включения в его состав нескольких квартир приводит к увеличению начальной (максимальной) цены контракта и, соответственно, влечет увеличение размера обеспечения заявки на участие в торгах и размера обеспечения контракта, что может привести к ограничению количества участников закупки.

Однако, комиссии УФАС НСО упустили, что в этом же письме ФАС России предписывает (цитата): «Вместе с тем, вопрос об ограничении количества участников закупки должен разрешаться в каждом конкретном случае при проведении контрольного мероприятия с учетом фактических обстоятельств организации и проведения торгов.

В целях недопущения ограничения количества участников закупки, а также эффективного расходования бюджетных средств вопрос о формировании предмета закупки необходимо решать в каждом конкретном случае, исходя в том числе из нужд государственного (муниципального) заказчика, публичных интересов, особенностей экономического развития региона, с учетом количества хозяйствующих субъектов, имеющих возможность надлежащим образом исполнить контракт на условиях, предусмотренных документацией о закупке.»

Данные требования ФАС России оставлены без исполнения. В вышеуказанных пояснениях приведены веские доводы наличия эффективного расходования бюджетных средств, нужд муниципального заказчика, публичных интересов граждан-лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, и других факторов, позволяющих укрупнение объекта закупки путем включения в его состав нескольких квартир, следовательно и соответствующих вышеуказанным требованиям ФАС России.

### **В ходе анализа имеющихся материалов и доказательств установлено следующее.**

16.11.2021 года в единой информационной системе в сфере закупок было размещено извещение о проведении электронного аукциона № 0151300000321000186.

Указанный электронный аукцион проводился в соответствии с положениями Федерального закона от 05.04.2013 года № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд».

Наименование объекта закупки: приобретение квартир для обеспечения жильем детей-сирот.

Согласно описанию объекта закупки, приобретаются 8 квартир в границах города Новосибирска. Все квартиры имеют одинаковые требования:

Жилое помещение должно быть общей площадью не менее 30,0 кв.м. без учета балконов и лоджий в многоквартирном жилом доме.

Жилое помещение (квартира) должно находиться в многоквартирном жилом доме, расположенном в границах муниципальных образований: Российская Федерация Новосибирская область город Новосибирск, введенном в эксплуатацию не старше 2021 года, быть пригодно для постоянного проживания граждан, не требовать капитального ремонта, не нуждаться в текущем ремонте (жилое помещение (квартира) после проведения ремонтно-отделочных работ не использовалась для проживания граждан), в замене электротехнического и сантехнического оборудования, отвечать установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства.

Жилое помещение (квартира) должно обеспечиваться следующими внутренними сетями с подключением к соответствующим внешним (наружным) сетям: холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, а также другими сетями снабжения, необходимыми для нормального функционирования.

Инженерные коммуникации: электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация, сантехнические приборы и прибор(ы) учета теплоснабжения - должны находиться в рабочем состоянии.

Жилое помещение (квартира) должно иметь санузел, коридор, кухню (кухню-нишу) и жилую комнату (комнаты).

НМЦК торгов: 25 824 216,00 рублей.

Заказчик и организатор торгов: департамент по социальной политике мэрии города Новосибирска.

В соответствии с протоколом рассмотрения единственной заявки на участие от 24.11.2021г. на участие в закупке подана 1 заявка (ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ДСК КПД-ГАЗСТРОЙ"), которая признана соответствующей требованиям документации о закупке.

При проведении анализа закупки не установлено совпадения ip- адресов участников торгов с ip- адресом заказчика, регистрационных данных, а также свойств файлов заявок и закупочной документации.

18.02.2022 года в единой информационной системе в сфере закупок было размещено извещение о проведении электронного аукциона № 0151300000322000023.

Указанный электронный аукцион проводился в соответствии с положениями Федерального закона от 05.04.2013 года № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд».

Наименование объекта закупки: Приобретение квартир для обеспечения жильем детей-сирот.

Согласно описанию объекта закупки, приобретаются 6 квартир в границах города Новосибирска. Все квартиры имеют одинаковые требования:

Жилое помещение должно быть общей площадью не менее 30,0 кв.м. без учета балконов и лоджий в многоквартирном жилом доме.

Жилое помещение (квартира) должно находиться в многоквартирном жилом доме, расположенном в границах муниципальных образований: Российская Федерация Новосибирская область город Новосибирск, введенном в эксплуатацию не старше 2021 года, быть пригодно для постоянного проживания граждан, не требовать капитального ремонта, не нуждаться в текущем ремонте (жилое помещение (квартира) после проведения ремонтно-отделочных работ не использовалась для проживания граждан), в замене электротехнического и сантехнического оборудования, отвечать установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства.

Жилое помещение (квартира) должно обеспечиваться следующими внутренними сетями с подключением к соответствующим внешним (наружным) сетям: холодного

и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, а также другими сетями снабжения, необходимыми для нормального функционирования.

Инженерные коммуникации: электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация, сантехнические приборы и прибор(ы) учета теплоснабжения - должны находиться в рабочем состоянии.

Жилое помещение (квартира) должно иметь санузел, коридор, кухню (кухню-нишу) и жилую комнату (комнаты).

НМЦК торгов: 18 074 628,00рублей.

Заказчик и организатор торгов: департамент по социальной политике мэрии города Новосибирска.

В соответствии с протоколом рассмотрения единственной заявки на участие от 28.02.2022г. на участие в закупке подана 1 заявка (ИП Красюк ), которая признана соответствующей требованиям документации о закупке.

При проведении анализа закупки не установлено совпадения ip- адресов участников торгов с ip- адресом заказчика, регистрационных данных, а также свойств файлов заявок и закупочной документации.

18.02.2022 года в единой информационной системе в сфере закупок было размещено извещение о проведении электронного аукциона № 0151300000322000025.

Указанный электронный аукцион проводился в соответствии с положениями Федерального закона от 05.04.2013 года № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд».

Наименование объекта закупки: Приобретение квартир для обеспечения жильем детей-сирот.

Согласно описанию объекта закупки, приобретаются 3 квартиры в границах города Новосибирска. Все квартиры имеют одинаковые требования:

Жилое помещение должно быть общей площадью не менее 30,0 кв.м. без учета балконов и лоджий в многоквартирном жилом доме.

Жилое помещение (квартира) должно находиться в многоквартирном жилом доме, расположенном в границах муниципальных образований: Российская Федерация Новосибирская область город Новосибирск, введенном в эксплуатацию не старше 2021 года, быть пригодно для постоянного проживания граждан, не требовать капитального ремонта, не нуждаться в текущем ремонте (жилое помещение (квартира) после проведения ремонтно-отделочных работ не использовалась для проживания граждан), в замене электротехнического и сантехнического оборудования, отвечать установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства.

Жилое помещение (квартира) должно обеспечиваться следующими внутренними сетями с подключением к соответствующим внешним (наружным) сетям: холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, а также другими сетями снабжения, необходимыми для нормального функционирования.

Инженерные коммуникации: электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация, сантехнические приборы и прибор(ы) учета теплоснабжения - должны находиться в рабочем состоянии.

Жилое помещение (квартира) должно иметь санузел, коридор, кухню (кухню-нишу) и жилую комнату (комнаты).

НМЦК торгов: 9 037 314,00 рублей.

Заказчик и организатор торгов: департамент по социальной политике мэрии города Новосибирска.

В соответствии с протоколом рассмотрения единственной заявки на участие от 28.02.2022г. на участие в закупке подана 1 заявка (ИП Красюк ), которая признана соответствующей требованиям документации о закупке.

При проведении анализа закупки не установлено совпадения ip- адресов участников торгов с ip- адресом заказчика, регистрационных данных, а также свойств файлов заявок и закупочной документации.

05.08.2022 года в единой информационной системе в сфере закупок было размещено извещение о проведении электронного аукциона № 015130000032200220.

Указанный электронный аукцион проводился в соответствии с положениями Федерального закона от 05.04.2013 года № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд».

Наименование объекта закупки: Приобретение квартир для обеспечения жильем детей-сирот.

Согласно описанию объекта закупки, приобретаются 4 квартир в границах города Новосибирска. Все квартиры имеют одинаковые требования:

Жилое помещение должно быть общей площадью не менее 30,0 кв.м. без учета балконов и лоджий в многоквартирном жилом доме.

Жилое помещение (квартира) должно находиться в многоквартирном жилом доме, расположенном в границах муниципальных образований: Российская Федерация Новосибирская область город Новосибирск, введенном в эксплуатацию не старше 2021 года, быть пригодно для постоянного проживания граждан, не требовать капитального ремонта, не нуждаться в текущем ремонте (жилое помещение (квартира) после проведения ремонтно-отделочных работ не использовалась для проживания граждан), в замене электротехнического и сантехнического оборудования, отвечать установленным санитарным и

техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства.

Жилое помещение (квартира) должно обеспечиваться следующими внутренними сетями с подключением к соответствующим внешним (наружным) сетям: холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, а также другими сетями снабжения, необходимыми для нормального функционирования.

Инженерные коммуникации: электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация, сантехнические приборы и прибор(ы) учета теплоснабжения - должны находиться в рабочем состоянии.

Жилое помещение (квартира) должно иметь санузел, коридор, кухню (кухню-нишу) и жилую комнату (комнаты).

НМЦК торгов: 12 625 404,00 рублей.

Заказчик и организатор торгов: департамент по социальной политике мэрии города Новосибирска.

В соответствии с протоколом рассмотрения единственной заявки на участие от 15.08.2022г. на участие в закупке подана 1 заявка (ИП Марышина А.В.), которая признана соответствующей требованиям документации о закупке.

При проведении анализа закупки не установлено совпадения ip- адресов участников торгов с ip- адресом заказчика, регистрационных данных, а также свойств файлов заявок и закупочной документации.

Таким образом, при проведении торгов № 0151300000321000186, 0151300000322000023, 0151300000322000025, 015130000032200220 заказчик формировал предмет закупки в виде нескольких квартир в едином лоте, при этом на участие в торгах подавалось по единственной заявке (ИП Марынина А.В., ИП Красюк Н.Д., ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ДСК КПД-ГАЗСТРОЙ»).

Указанный факт был оценен ОКЗ Новосибирского УФАС России в решении № 054/06/99-1906/2023 от 24.10.2023г.

Согласно которому департамент по социальной политике мэрии города Новосибирска признан нарушившим часть 2 статьи 8, часть 1 статьи 33 Федерального закона N 44-ФЗ при проведении вышеуказанных закупок.

Комиссией установлено, что при проведении вышеуказанных закупок были включены в одну закупку разное количество объектов недвижимости (от 3 до 8) – помещения (благоустроенные квартиры), которые не связаны между собой единым неразрывным целевым использованием, имеют разное местоположение, не образуют единый комплекс и предназначены для использования разными гражданами.

Включение в один лот функционально и технологически не связанных объектов - жилых помещений (квартир), по мнению Комиссии Новосибирского УФАС России,

привело к ограничению возможности участия в данных закупках лиц, имеющих одну квартиру, что обеспечило преимущество участия в закупке лицам, имеющим от 3 и более жилых помещений, следовательно, ограничило количество участников закупок, что создало угрозу конкуренции за право поставки жилых помещений.

В силу части 2 статьи 8 Федерального закона N 44-ФЗ 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 Федерального закона N 44-ФЗ, в том числе приводят к ограничению конкуренции, в частности к необоснованному ограничению числа участников закупок.

В силу пункта 1 части 1 статьи 64 Федерального закона N 44-ФЗ 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 Федерального закона N 44-ФЗ.

Согласно пункту 1 части 1 статьи 33 Федерального закона N 44-ФЗ, 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.

В соответствии с пунктом 3 "Обзора 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 от 28.06.2017, при проведении государственных (муниципальных) закупок допускается включение в один лот технологически и функционально взаимосвязанных между собой товаров, работ и услуг.

Таким образом, следует, что в один лот могут быть включены товары, работы, услуги, которые отвечают одновременно двум критериям: и функционально, и технологически связанные между собой. При этом, данное требование не является альтернативными, поскольку союз "и" предполагает одновременное наличие совместного признака функционально и технологически связанных между собой товаров (работ, услуг).

Основными критериями для определения функциональной и технологической взаимосвязи недвижимого имущества, в отношении которого проводится закупка путем проведения аукциона, являются их единое неразрывное целевое использование (то есть закупаемые жилые помещения (квартиры) не могут отдельно использоваться), необходимость их использования как единого комплекса, использование их в едином технологическом (производственном) процессе.

Вместе с тем, единые требования к качеству, к отделке и техническому состоянию квартир и т.д., установленные описанием объекта закупки, не свидетельствуют о

функциональной и технологической взаимосвязи квартир, являются признаками каждого объекта в отдельности.

Таким образом, заказчиком при проведении указанных выше закупок были включены в одну закупку разное количество объектов недвижимости (от 3 до 8) - помещения (благоустроенные квартиры), которые не отвечают указанным выше критериям: помещения не связаны между собой единым неразрывным целевым использованием, имеют разное местоположение, не образуют единый комплекс, предназначены для использования разными гражданами.

Кроме того, в соответствии с позицией ФАС России, изложенной в письме от 28.11.2019 № АК/104308/19, укрупнение объекта закупки путем включения в его состав нескольких квартир приводит к увеличению начальной (максимальной) цены контракта и, соответственно, влечет увеличение размера обеспечения заявки на участие в торгах и размера обеспечения контракта, что может привести к ограничению количества участников закупки.

Указанное также подтверждается судебной практикой (решение Арбитражного суда Иркутской области по делу № А19-26743/2021, постановление Арбитражного суда Восточно-Сибирского округа по делу А19-4946/2021).

Как указывает практика антимонопольного правоприменения(1), в отличие от рынка новых (вновь возведенных) жилых помещений рынок вторичного жилья имеет свои особенности.

Одной из таких особенностей является общеизвестный факт о том, что недвижимость вторичного сегмента – это жилые помещения, на которые уже зарегистрировано право собственности, и имеется свидетельство об этом.

В связи с этим, рынок вторичного жилья представляет собой сферу обращения жилых помещений, которая характеризуется большим числом продавцов, но при этом, как правило, предлагающих к продаже один объект.

В состав участников рынка вторичной недвижимости входят следующие категории участников:

- покупатели – физические и юридические лица;
- риэлторы – индивидуальные предприниматели или юридические лица, профессионально занятые посредничеством при заключении сделок по купле-продаже, аренде коммерческой или жилой недвижимости, путем сведения партнеров по сделке;
- продавцы вторичной жилой недвижимости – собственники вторичной жилой недвижимости – физические и юридические лица.

Следовательно, включение в один лот функционально и технологически не связанных семь объектов - жилых помещений (квартир) привело к ограничению возможности участия в данной закупке лиц, имеющих одну квартиру, что обеспечило преимущество участия в закупке лицам, имеющим несколько жилых помещений, следовательно, ограничило количество участников аукциона, что создало угрозу конкуренции за право поставки жилых помещений.

При этом, учитывая, что объектом закупки являются жилые помещения (квартиры), заказчик при проведении аукциона изначально располагал сведениями о том, что данные объекты не могут быть функционально и технологически связаны между собой.

В соответствии с частью 1 статьи 17 Федерального закон от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции" при проведении торгов запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции.

Таким образом, укрупнение объекта закупки по извещениям №№ 0151300000321000186, 0151300000322000023, 0151300000322000025, 0151300000322000220 путем включения в его состав нескольких квартир приводит к увеличению начальной (максимальной) цены контракта и, соответственно, влечет увеличение размера обеспечения заявки на участие в торгах и размера обеспечения контракта, что может привести к ограничению количества участников закупки.

Следовательно, включение в один лот функционально и технологически не связанных объектов - жилых помещений (квартир), могло привести к ограничению возможности участия в данных закупках лиц, имеющих одну квартиру, что могло обеспечить преимущество участия в закупке лицам, имеющим от 3 и более жилых помещений.

Материалы настоящего дела помещены в 1 том и содержат свыше 60 страниц, которые изучены Комиссией Новосибирского УФАС России в полном объеме.

В настоящем решении приводятся расширенно только те материалы, которые имеют существенное значения для исследуемых обстоятельств.

Документы и пояснения лиц, которые не раскрывают исследуемые обстоятельства или не могут соотноситься с ними не цитируются в настоящем Решении, однако изучены Комиссией в полном объеме.

Принимая настоящее Решение по делу Комиссия антимонопольного органа приходит к выводам о достаточности доказательств по делу.

Состав вменяемого нарушения федеральных норм права доказан и соотносится с материалами дела.

Причинно-следственная связь между действиями (бездействием) ответчика по делу и наступлением неблагоприятных последствий на торгах (отсутствию конкуренции) установлена и наличествует.

Материалы дела изучены в полном объеме, права ответчиков по делу не ущемлены, на момент окончания рассмотрения дела неразрешенных ходатайств материалы дела не содержат.

На основании изложенного и руководствуясь статьями 17, 23, 41, 45, 48, 49, 50 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Новосибирского УФАС России

## РЕШИЛА:

1. Признать департамент по социальной политике мэрии города Новосибирска (ИНН 5406429167; юридический адрес: 630099, Новосибирская область, город Новосибирск, Красный проспект, 34) нарушившим часть 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

2. Обязательное для исполнения предписание ответчикам не выдавать в связи с тем, что на дату оглашения резолютивной части решения выявленное нарушение является окончательным.

Решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия в арбитражный суд.

Привлечение к ответственности, предусмотренной законодательством Российской Федерации, не освобождает от обязанности исполнить решение антимонопольного органа.

---

(1) Решение Иркутского УФАС России от 20.12.2022г. по делу №038/01/17-1528/2022