Администрация Миасского

городского округа

пр-т Автозаводцев, д. 55, г. Миасс,

Челябинская область, 456300

ООО Специализированный
застройщик «ВЫСОТА»

пр-т Комсомольский, д. 107А, оф. 23,

г. Челябинск, 454100

АО «Сбербанк-АСТ»

119435, г. Москва,

Большой Саввинский переулок, д. 12,

стр. 9, этаж 1, помещение 1, комната 2

Р Е Ш Е Н И Е

по делам № 074/06/99-788/2022 - № 074/06/99-788/2022 (27-ВП - 30-ВП/2022)

г. Челябинск, пр. Ленина, 59

Резолютивная часть решения оглашена 29.03.2022

В полном объеме решение изготовлено 01.04.2022

Комиссия по контролю в сфере закупок для государственных и муниципальных нужд Управления Федеральной антимонопольной службы по Челябинской области (далее - Комиссия) в составе:

Председателя Комиссии:	заместителя руководителя управления-начальника отдела контроля закупок для государственных и муниципальных нужд Челябинского УФАС России;
Членов Комиссии:	главного специалиста-эксперта отдела контроля закупок для государственных и муниципальных нужд Челябинского УФАС России;
	ведущего специалиста-эксперта отдела контроля закупок для государственных и муниципальных нужд Челябинского УФАС России;
	ведущего специалиста-эксперта отдела контроля закупок для государственных и муниципальных нужд Челябинского УФАС России;
	старшего специалиста 1 разряда отдела контроля закупок для государственных и муниципальных нужд Челябинского УФАС России;
	заместителя начальника отдела контроля закупок для государственных и муниципальных нужд Челябинского УФАС России;

руководствуясь статьей 99 Федерального закона от 05.04.2013 № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд», на основании поступившей в адрес Челябинского УФАС России информации о проведении проверки электронных аукционов на приобретение в муниципальную собственность жилых помещений (благоустроенных квартир) в рамках государственной программы «Областной адресной программой "Переселение в 2019 - 2025 годах граждан из аварийного жилищного фонда в городах и районах Челябинской области» путем инвестирования в строительство многоквартирного жилого дома (извещения № 0169300035822000025-№0169300035822000028) (далее – аукционы), при участии в дистанционном режиме:

- представителей заказчика действующих на основании доверенностей от 27.04.2021 № 46, от 05.03.2022 № 19;

- представителей заказчика действующего на основании приказа Администрации № 142-к от 01.04.2021;

- представителей заявителя действующих на основании доверенности от 01.03.2022,

У С Т А Н О В И Л А:

В Челябинское УФАС России 01.03.2022 поступили жалобы ООО СЗ «Высота» на действия заказчика при проведении электронных аукционов, объявленных путем размещения в единой информационной системе www.zakupki.gov.ru 06.02.2022 извещений об осуществлении закупок.

Указанные жалобы возвращены в соответствии с решением № № 85-ж/2022- 87-ж/2022, 99-ж/2022-101-ж/2022 на основании подпункта «а» пункта 2 части 8 статьи 105 Закона контрактной системе.

Начальная (максимальная) цена контракта (изв. № 0169300035822000025) –19 336 120, 50 рублей.

Начальная (максимальная) цена контракта (изв. № 0169300035822000026) – 19 497 045, 30 рублей.

Начальная (максимальная) цена контракта (изв. № 0169300035822000027) – 19 728 374, 70 рублей.

Начальная (максимальная) цена контракта (изв. № 0169300035822000028) – 19 891 813, 95 рублей.

Дата и время окончания срока подачи заявок на участие в аукционах – 15.02.2022.

На дату рассмотрения обращений контракты от 01.03.2022 заключены с ООО СК «Монолит-Маг».

Доводы обращений заявителя заключаются в следующем.

1. В описании объекта закупки, инструкции по заполнению заявки на участие в аукционе, в пункте 2.3 проекта контракта содержится противоречивая информация в части предоставления участниками закупки сведений о характеристиках товара, предлагаемого в составе заявки. Указанное обстоятельство привело к отклонению аукционной комиссией заявки ООО СЗ «Высота».

2. Заказчиком в рамках рассматриваемых аукционов неправомерно установлено требование к участникам закупки о предоставлении в составе заявки разрешения на строительство многоквартирного дома, выданного в соответствии со статьей 51 Градостроительного кодекса РФ.

Представители заказчика с доводами обращений не согласились, представили письменные пояснения, которые на заседании Комиссии поддержали, и указали следующее.

1. Описание объекта закупки сформировано в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации, а также с учетом

потребности заказчика.

2. Заказчик придерживается позиции, обозначенной в статье 51 Градостроительного кодекса РФ. Так, разрешение на строительство представляет собой документ, который подтверждает соответствие проектной документации требованиям, установленным градостроительным регламентом, проектом планировки территории и проектом межевания территории при осуществлении строительства, объекта капитального строительства. Разрешение на строительство позволяет застройщику осуществлять строительство. Указанная позиция подтверждается Постановлением Арбитражного суда Уральского округа по делу № А76-25655/2018.

Заслушав пояснения сторон, изучив представленные документы и материалы, руководствуясь статьей 99 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) (в редакции, действующей на момент размещения закупки), Комиссия пришла к следующим выводам.

1. Согласно части 1 статьи 12 Закона о контрактной системе 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.

В соответствии с частью 3 статьи 7 Закона о контрактной системе информация, предусмотренная настоящим Федеральным законом и размещенная в единой информационной системе, должна быть полной и достоверной.

Исходя из положений указанной статьи Закона о контрактной системе и общих принципов законодательства о контрактной системе, можно сделать вывод о том, что целью закупки является достижение заказчиком государственных или муниципальных нужд, выраженных в приобретении товаров, работ, услуг.

В пункте 1 части 2 статьи 42 Закона о контрактной системе указано, 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.

В соответствии с частью 2 статьи 33 Закона о контрактной 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.

Таким образом, описание объекта закупки, изложенное в извещении о закупке,

должно содержать полную и однозначную информацию, соответствующую требованиям действующего законодательства, и позволяющую определить соответствие товара потребности заказчика.

В силу пунктов 3,5 части 2 статьи 42 Закона о контрактной системе извещение об осуществлении закупки, если иное не предусмотрено Законом о контрактной системе, должно содержать:

- требования к содержанию, составу заявки на участие в закупке в соответствии с Законом о контрактной системе и инструкцию по ее заполнению. При этом не допускается установление требований, влекущих за собой ограничение количества участников закупки;

- проект контракта.

С учетом комплексного толкования указанных норм законодательства о контрактной системе следует, что описание объекта закупки, требования к содержанию заявки, а также положения контракта, должны содержать ясные и непротиворечивые условия закупки, которые позволяют соблюсти процедуру проведения электронного аукциона.

При этом в силу подпункта «д» пункта 1 части 2 статьи 51 Закона о контрактной системе заказчик формирует с использованием единой информационной системы и размещает в единой информационной системе (без размещения на официальном сайте) и на электронной площадке (с использованием единой информационной системы) без своей подписи проект контракта, указанный в пункте 5 части 2 статьи 42 настоящего Федерального закона, который должен содержать в том числе информацию, предусмотренную подпунктом «а» пункта 2 части 1 статьи 43 настоящего Федерального закона (характеристики предлагаемого участником закупки товара, соответствующие показателям, установленным в описании объекта закупки в соответствии с частью 2 статьи 33 настоящего Федерального закона, товарный знак (при наличии у товара товарного знака).

Таким образом, условия исполнения контракта, указанные в составе проекта контракта, не должны противоречить предложению участника закупки, в том числе в части характеристик предлагаемого участником закупки товара, соответствующих показателям, установленным в описании объекта закупки, в том числе в целях соблюдения подпункта «д» пункта 1 части 2 статьи 51 Закона о контрактной системе.

Из подпункта «а» пункта 2 части 1 Требований к составу и содержанию заявки на участие в закупках предусмотрено, что предложение участника закупки в отношении объекта закупки должно содержать характеристики предлагаемого участником закупки товара, соответствующие показателям, установленным в описании объекта закупки (Приложение № 1 к извещению), товарный знак (при наличии у товара товарного знака).

При этом приложение № 1 к извещениям о закупках содержит описание приобретаемого жилья, в том числе требования к характеристикам квартир, с указанием максимальных и минимальных значений, которые участник закупки должен конкретизировать в составе заявки (например, тип дома: панельный или

кирпичный, класс энергоэффективности кухонной плиты (или варочная панель и жарочный шкаф) не ниже класса А, напольное покрытие комнат, кухни, коридоров: линолеум, или ламинат, или паркет и другие требования к жилому помещению).

Вместе с тем в 6 абзаце пункта 2.3 проектов контрактов указано, что окончательное описание квартир производится застройщиком после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома, в котором расположены приобретаемые квартиры, и отражается в акте приема - передачи жилых помещений (Приложение №3 к настоящему контракту).

При этом в пункте 2 акта приема - передачи жилых помещений предусмотрены наименования показателей жилых помещений, характеристики которых не указаны и по условиям контракта будут уточнены после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома.

Так, участник закупки ООО СЗ «Высота» с учетом пункта 2.3 проекта контракта в составе заявки прописал характеристики товара без указания ряда конкретных значений, содержащихся в столбце «минимальные и/или максимальные значения показателей», предполагая, что конкретные значения показателей будут известны после ввода многоквартирного жилого дома в эксплуатацию.

Таким образом, условия исполнения контракта, предусмотренные в пункте 2.3 проектов контрактов и Приложении № 3 к проектам контрактов в части возможности уточнения описания жилого помещения, противоречат требованиям к порядку описания предложения участника закупки в отношении объекта закупки, которое указывается в составе заявки и не может быть изменено при заключении и исполнении контракта, что противоречит части 2 статьи 33, пункту 1 части 2 статьи 42 Закона о контрактной системе, и может привести к изменению условий заключенного контракта, что не соответствует части 2 статьи 34 Закона о контрактной системе.

2. Согласно пункту 1 части 13 статьи 34 Закона о контрактной системе в контракт включаются обязательные условия о порядке и сроках оплаты товара, работы или услуги, в том числе с учетом положений части 13 статьи 37 настоящего Федерального закона, о порядке и сроках осуществления заказчиком приемки поставленного товара, выполненной работы (ее результатов) или оказанной услуги в части соответствия их количества, комплектности, объема требованиям, установленным контрактом, о порядке и сроках оформления результатов такой приемки, а также о порядке и сроке предоставления поставщиком (подрядчиком, исполнителем) обеспечения гарантийных обязательств в случае установления в соответствии со статьей 96 настоящего Федерального закона требования обеспечения гарантийных обязательств. В случае, предусмотренном частью 24 статьи 22 настоящего Федерального закона, контракт должен содержать условие о том, что оплата поставленного товара, выполненной работы, оказанной услуги осуществляется по цене единицы товара, работы, услуги исходя из количества поставленного товара, объема фактически выполненной работы или оказанной услуги, но в размере, не превышающем максимального значения цены контракта. В случае, если контрактом предусмотрены его поэтапное исполнение и выплата аванса, в контракт включается условие о размере аванса в отношении каждого этапа исполнения контракта в виде процента от размера цены соответствующего

этапа.

Из документов, представленных заказчиком, следует, что муниципальные контракты заключены от 01.03.2022 с ООО СК «Монолит-Маг» (далее - контракты).

Согласно пункту 3.3 контрактов инвестор перечисляет на расчетный счет застройщика согласно графику инвестирования (Приложение №4 к муниципальному контракту), денежные средства 4 платежами, на основании выставленного застройщиком счета в срок не более 15 рабочих дней, при условии выполнения застройщиком графика контроля инвестиций (Приложение №5 к муниципальному контракту) и удостоверения данного факта инвестором путем подписания графика контроля инвестиций по соответствующему виду и объему работ.

Приложением № 4 к контрактам является график инвестирования, в котором определено 4 этапа инвестирования:

- с момента выполнения строительно-монтажных работ по возведению цокольной части здания - 30 %;

- по окончанию выполнения строительно-монтажных работ пятого этажа жилого дома - 30 %;

- по окончанию выполнения строительно-монтажных работ последнего этажа жилого дома, установка крыши, оконных блоков - 35 %;

- в течение 30 дней с даты подписания акта приема – передачи жилых помещений - 5 %.

Вместе с тем, к контрактам заключены дополнительные соглашения № 1/111 от 01.03.2022 (0169300035822000025), № 1/112 от 01.03.2022 (0169300035822000026),

№ 1/113 (0169300035822000027); № 1/114 от 01.03.2022 (0169300035822000028) (далее – дополнительные соглашения).

В пункте 1 дополнительных соглашений пункт 3.3 контрактов изложен в следующей редакции: инвестор перечисляет на расчетный счет застройщика согласно графику инвестирования (Приложение №4 к муниципальному контракту), денежные средства 4 платежами (первые 3 платежа из которых составляют авансовый платеж в размере 95%), на основании выставленного застройщиком счета в срок не более 15 рабочих дней, при условии выполнения застройщиком графика контроля инвестиций (Приложение №5 к муниципальному контракту) и удостоверения данного факта инвестором путем подписания графика контроля инвестиций по соответствующему виду и объему работ.

В соответствии с частью 1 статьи 2 Закона о контрактной системе законодательство Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок основывается в том числе на положениях Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ).

Статьей 487 ГК РФ предусмотрена возможность осуществления предварительной оплаты, под которой понимается обязанность покупателя (заказчика) оплатить товар полностью или частично до передачи продавцом товара.

Пунктами 1, 2 статьи 711 ГК РФ предусмотрено, если договором подряда не предусмотрена предварительная оплата выполненной работы или отдельных ее этапов, заказчик обязан уплатить подрядчику обусловленную цену после окончательной сдачи результатов работы при условии, что работа выполнена надлежащим образом и в согласованный срок, либо с согласия заказчика досрочно. Подрядчик вправе требовать выплаты ему аванса либо задатка только в случаях и в размере, указанных в законе или договоре подряда.

Таким образом, перечисление денежных средств поставщику (подрядчику, исполнителю), которое осуществлено не по результатам приемки и до исполнения обязательств по контракту, можно расценивать в качестве авансового платежа.

Аналогичная позиция выражена в Письме Минфина России от 06.02.2018 № 24-03-07/6700.

С учетом изложенного, в нарушение пункта 1 части 13 статьи 34 Закона о контрактной системе в контрактах с учетом дополнительно заключенных соглашений содержится существенные противоречия в части порядка оплаты исполненных обязательств, так как график инвестирования и график контроля инвестиций предполагает поэтапную оплату выполненных работ, тогда как условие о предоставлении авансового платежа в размере 95% фактически предполагает предварительную оплату до выполнения работ за первые три этапа инвестирования, что противоречит порядку оплаты работ, предусмотренному графиками.

Более того, пунктом 2 части 6 статьи 96 Закона о контрактной системе предусмотрено, что в случае установления заказчиком в соответствии с настоящей статьей требования обеспечения исполнения контракта размер такого обеспечения устанавливается в соответствии с настоящим Федеральным законом в извещении об осуществлении закупки, документации о закупке, проекте контракта, приглашении в размере от одной второй процента до тридцати процентов начальной (максимальной) цены контракта, за исключением случаев, предусмотренных частями 6.1 - 6.2-1 настоящей статьи. <u>При этом, если аванс превышает тридцать процентов начальной (максимальной) цены контракта, размер обеспечения исполнения контракта устанавливается в размере аванса.</u>

Таким образом, указанное условие дополнительных соглашений о выплате аванса в размере 95 % фактически требует от участника закупки внесения обеспечения исполнения контракта в размере аванса, что не предусмотрено ни контрактом, ни указанным дополнительными соглашениями, в нарушение пункта 2 части 6 статьи 96 Закона о контрактной системе.

Более того, заключение дополнительных соглашений, изменяющих порядок оплаты приобретаемых жилых помещений, не предусмотрено статьей 95 Закона о контрактной системе, содержащей исчерпывающий перечень оснований для изменения условий контракта.

3. Пунктом 1 части 1 статьи 31 Закона о контрактной системе предусмотрено, что при применении конкурентных способов, при осуществлении закупки у единственного поставщика (подрядчика, исполнителя) в случаях, предусмотренных

пунктами 4, 5, 18, 30, 42, 49, 54 и 59 части 1 статьи 93 настоящего Федерального закона заказчик устанавливает единые требования к участникам закупки о соответствии его требованиям, установленным в соответствии с законодательством Российской Федерации к лицам, осуществляющим поставку товара, выполнение работы, оказание услуги, являющихся объектом закупки.

Согласно пункту 12 части 1 статьи 42 Закона о контрактной системе извещение об осуществлении закупки должно содержать требования, предъявляемые к участникам закупки в соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 31 настоящего Федерального закона, требования, предъявляемые к участникам закупки в соответствии с частями 2 и 2.1 (при наличии таких требований) статьи 31 настоящего Федерального закона, и исчерпывающий перечень документов, подтверждающих соответствие участника закупки таким требованиям, а также требование, предъявляемое к участникам закупки в соответствии с частью 1.1 статьи 31 настоящего Федерального закона (при наличии такого требования).

При этом, в соответствии с подпунктом «н» пункта 1 части 1 статьи 43 Закона о контрактной системе в составе заявки участника закупки должны находить отражение документы, подтверждающие соответствие участника закупки требованиям, установленным пунктом 1 части 1 статьи 31 настоящего Федерального закона, документы, подтверждающие соответствие участника закупки дополнительным требованиям, установленным в соответствии с частями 2 и 2.1 (при наличии таких требований) статьи 31 настоящего Федерального закона, если иное не предусмотрено настоящим Федеральным законом.

С учетом изложенного, в извещении об электронном аукционе должны содержаться конкретные документы о необходимости подтверждения участника закупки требованиям действующего законодательства по пункту 1 части 1 статьи 31 Закона о контрактной системе в соответствии со спецификой и содержанием объекта закупки, то есть описанием объекта закупки.

В извещениях о закупках, пункте 8 части 2 «Требования к содержанию, составу заявки на участие в закупке» указано, что участник закупки по пункту 1 части 1 статьи 31 Закона о контрактной системе должен предоставить разрешение на строительство многоквартирного дома, выданное в соответствии со ст. 51 Градостроительного кодекса.

Частью 1 статьи 4 ГрК РФ законодательство о градостроительной деятельности регулирует отношения по территориальному планированию, градостроительному зонированию, планировке территории, архитектурно-строительному проектированию, отношения по строительству объектов капитального строительства, их реконструкции, капитальному ремонту, сносу, а также по эксплуатации зданий, сооружений (далее - градостроительные отношения).

Пунктом 16 статьи 1 ГрК РФ застройщиком является физическое или юридическое лицо, обеспечивающее на принадлежащем ему земельном участке или на земельном участке иного правообладателя строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, снос объектов капитального строительства, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для их строительства, реконструкции, капитального ремонта. Застройщик вправе передать свои функции, предусмотренные законодательством о градостроительной деятельности, техническому заказчику.

В силу пункта 1 части 7 статьи 51 ГрК РФ в целях строительства, реконструкции объекта капитального строительства застройщик направляет заявление о выдаче разрешения на строительство, в том числе правоустанавливающие документы на земельный участок.

Частью 2 статьи 51 ГрК РФ предусмотрено, что строительство, реконструкция объектов капитального строительства осуществляются на основании разрешения на строительство, за исключением случаев, предусмотренных настоящей статьей.

При этом, требования к договору строительного подряда, который заключается на строительство или реконструкцию предприятия, здания (в том числе жилого дома), сооружения или иного объекта, а также на выполнение монтажных, пусконаладочных и иных неразрывно связанных со строящимся объектом работ регламентируются параграфом 3 главы 37 ГК РФ.

Из данных положений действующего законодательства следует, что разрешение на строительство является документом, который подтверждает правомочность строительства, реконструкции объектов капитального строительства, тогда как на заседании Комиссии установлено, что договор, который заключается по результатам аукциона, имеет правовую природу договора купли-продажи недвижимости.

При этом, ни положения ГК РФ в части регулирования договора купли-продажи недвижимости, ни Федеральным законом от 25.02.1999 № 39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений» не предусмотрено в качестве требования к субъекту, который предоставляет жилые помещения, наличие разрешения на строительство.

При этом, действующим законодательством также не предусмотрено, что в качестве лица, которое предоставляет результат инвестиционной деятельности (квартиры), может является застройщик.

С учетом изложенного, требование к участнику закупки и к составу заявки о наличии у участника закупки разрешения на строительство не соответствует объекту закупки, в нарушение пункта 12 части 1 статьи 42, подпункта «н» пункта 1 части 1 статьи 43, пункта 1 части 1, 5 статьи 31 Закона о контрактной системе.

В связи с допущенными нарушениями в действиях виновного должностного лица содержатся признаки составов административных правонарушений, предусмотренных главой 7 КоАП РФ.

Комиссия, руководствуясь статьей 99 Закона о контрактной системе,

РЕШИЛА:

1. По результатам проведения внеплановых проверок признать в действиях заказчика нарушения пунктов 1,12 части 2 статьи 42, части 2 статьи 33, пункта 1 части 13 статьи 34, подпункта «н» пункта 1 части 1 статьи 43, пункта 1 части 1, 5 статьи 31, пункта 2 части 6 статьи 96 Закона о контрактной системе.

2. Предписание об устранении нарушений законодательства о контрактной системе не выдавать, так как контракты заключены на день проведения внеплановых проверок.

3. Передать материалы внеплановых проверок должностному лицу Челябинского УФАС России для рассмотрения вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении.

Настоящее решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.