

РЕШЕНИЕ

по делу № 482-ж/2018

г. Челябинск, пр. Ленина, 59

Резолютивная часть решения оглашена 26 июля 2018 года

В полном объеме решение изготовлено 30 июля 2018 года

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

Председателя Комиссии:	«<...>»	- «<...>»
Членов Комиссии:	«<...>»	- «<...>»
	«<...>»	- «<...>»

руководствуясь частью 15 статьи 99, статьей 106 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), рассмотрев жалобу Общества с ограниченной ответственностью «КПД Заказчик» (далее - ООО «КПД Заказчик», заявитель) на действия заказчика при проведении электронного аукциона на приобретение в муниципальную собственность 59 жилых помещений (благоустроенных квартир) общей площадью не менее 2340,42 кв.м путем инвестирования (извещение № 0169300051318000129), в присутствии:

- представителей Управления муниципального имущества и земельных отношений администрации Коркинского муниципального района (далее – заказчик) «<...>», действующих на основании распоряжения № 439-р от 15.12.2015, доверенности № 22 от 25.07.2018;
- представителя Администрации Коркинского муниципального района – начальника Отдела централизованных закупок администрации Коркинского муниципального района (далее - уполномоченный орган) «<...>», действующего на основании доверенности № 13 от 16.02.2018;
- слушателя – начальника управления правового обеспечения администрации Коркинского муниципального района «<...>» удостоверение № 301 от 11.05.2016;
- представителя ООО «КПД Заказчик» «<...>», действующей на основании доверенности б/н от 09.02.2018.

У С Т А Н О В И Л А:

В Челябинское УФАС России 20.07.2018 поступила жалоба ООО «КПД Заказчик» на действия заказчика при проведении электронного аукциона на приобретение в муниципальную собственность 59 жилых помещений (благоустроенных квартир) общей площадью не менее 2340,42 кв.м путем инвестирования (извещение № 0169300051318000129) (далее – аукцион, закупка).

Согласно представленным документам извещение о проведении электронного аукциона опубликовано Отделом централизованных закупок администрации Коркинского муниципального района (далее - уполномоченный орган) на официальном сайте Единой информационной системы в сфере закупок www.zakupki.gov.ru 06.07.2018 в 13:12.

Начальная (максимальная) цена контракта на приобретение в муниципальную собственность 59 жилых помещений (благоустроенных квартир) общей площадью не менее 2340,42 кв.м путем инвестирования – 74 249 824,50 рублей.

Дата и время окончания срока подачи заявок 22.07.2018 в 11:00.

Протокол № 152 рассмотрения единственной заявки на участие в электронном аукционе на приобретение в муниципальную собственность 59 жилых помещений (благоустроенных квартир) общей площадью не менее 2340,42 кв.м путем инвестирования (№ 0169300051318000129) от 23.07.2018.

На дату заседания Комиссии контракт не заключен, заключение контракта приостановлено антимонопольным органом до рассмотрения жалобы по существу.

По мнению заявителя, заказчиком неправомерно определен код ОКПД2, а также установлены требования к составу первой части заявки. При этом, в документации о закупке также не указаны дополнительные требования в соответствии с Постановлением Правительства № 99 от 04.02.2015.

Указанное обстоятельство противоречит части 2 статьи 8 Закона о контрактной системе и может привести к ограничению количества участников закупки.

В аукционной документации в нарушение пункта 1 части 1 статьи 33, пункта 1 части 1 статьи 64 Закона о контрактной системе не установлены предусмотренные Постановлением Правительства РФ от 31.12.2009 № 1221 «Об утверждении Правил установления требований энергетической эффективности товаров, работ, услуг при осуществлении закупок для

обеспечения государственных и муниципальных нужд» (далее - Постановление Правительства РФ от 31.12.2009 № 1221), Приказом Минэкономразвития России от 04.06.2010 № 229 «О требованиях энергетической эффективности товаров, используемых для создания элементов конструкций зданий, строений, сооружений, в том числе инженерных систем ресурсоснабжения, влияющих на энергетическую эффективность зданий, строений, сооружений» (далее - Приказ Минэкономразвития РФ от 04.06.2010 № 229) требования энергетической эффективности товаров, работ, услуг при осуществлении закупок для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

Представители заказчика, уполномоченного органа с доводами жалобы не согласились, представили письменные пояснения, которые поддержали на заседании Комиссии и пояснили следующее.

Объектом закупки является приобретение квартир, а не строительство. В настоящее время в законодательстве о контрактной системе отсутствуют прямые указания, методические рекомендации, порядок по применению общероссийского классификатора продукции по видам экономической деятельности. ОКПД не содержит такой вид продукции как инвестирование строительства, в связи с чем, заказчик реализовал свое право и самостоятельно определил код с учетом специфики закупки. Согласно пункту 4 Постановления Пленума ВАС РФ от 11.07.2011 № 54 «О некоторых вопросах разрешения споров, возникающих из договоров по поводу недвижимости, которая будет создана или приобретена в будущем» (далее – Постановление ВАС РФ от 11.07.2011 № 54) если не установлено иное, судам надлежит оценивать договоры, связанные с инвестиционной деятельностью в сфере финансирования строительства или реконструкции объектов недвижимости, как договоры купли-продажи будущей недвижимой вещи. Дополнительные требования к участнику закупки и к составу второй части заявки установлены без учета Постановления Правительства № 99 от 04.02.2015, так как предмет закупки не относится к работам строительным.

Требование энергетической эффективности объекта закупки установлены заказчиком в техническом задании, пункте 1.9 проекта контракта.

Заслушав пояснения, 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), Комиссия пришла к следующим выводам.

1. Согласно пункту 3 статьи 13 Закона о контрактной системе заказчиками осуществляются закупки, в том числе, для выполнения функций и полномочий государственных органов Российской Федерации, органов управления государственными внебюджетными фондами Российской Федерации, государственных органов субъектов Российской Федерации, органов

управления территориальными внебюджетными фондами, муниципальных органов.

В силу пункта 1 части 1 статьи 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 Закона о контрактной системе, в том числе обоснование начальной (максимальной) цены контракта.

Исходя из требований пункта 2 статьи 42 Закона о контрактной системе в извещении об осуществлении закупки должно содержаться краткое изложение условий контракта, содержащее наименование и описание объекта закупки с учетом требований, предусмотренных статьей 33 Закона о контрактной системе, информацию о количестве и месте доставки товара, являющегося предметом контракта, месте выполнения работы или оказания услуги, являющихся предметом контракта, а также сроки поставки товара или завершения работы либо график оказания услуг, начальная (максимальная) цена контракта, источник финансирования.

Документация о закупке является по своей правовой природе публичной офертой, которая в силу части 2 статьи 437 Гражданского Кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) должна быть полной и безоговорочной и содержать все существенные условия, позволяющие сформировать свое предложение (акцепт) участнику закупки для принятия участия в определении поставщика, в том числе в части определения предмета контракта.

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. 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.

В соответствии с частью 2 статьи 33 Закона о контрактной системе документация о закупке в соответствии с требованиями, указанными в части 1 статьи 33 Закона о контрактной системе, 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.

Указанная информация позволяет довести до неопределенного круга лиц сведения о потребности заказчика относительно требований к поставляемому товару, что, в свою очередь, позволит участникам закупки надлежащим образом оформить заявку на участие в закупке.

Тем самым реализуются цели и принципы законодательства о контрактной системе в части прозрачности определения поставщика, равного доступа к участию в закупках и недопустимости ограничения числа участников закупки.

1.1. Исходя из требований части 2 статьи 8 Закона о контрактной системе, запрещается совершение заказчиками, специализированными организациями, их должностными лицами, комиссиями по осуществлению закупок, членами таких комиссий, участниками закупок любых действий, которые противоречат требованиям Закона о контрактной системе, в том числе приводят к ограничению конкуренции, в частности к необоснованному ограничению числа участников закупок.

Согласно части 1 статьи 2 Закона о контрактной системе законодательство Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд (далее - законодательство Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок) основывается на положениях Конституции Российской Федерации, Гражданского кодекса Российской Федерации, Бюджетного кодекса Российской Федерации и состоит из Закона о контрактной системе и других федеральных законов, регулирующих отношения, указанные в части 1 статьи 1 Закона о контрактной системе. Нормы права, содержащиеся в других федеральных законах и регулирующие указанные отношения, должны соответствовать Закону о контрактной системе.

В соответствии с извещением о проведении электронного аукциона для закупки № 0169300051318000129 объектом закупки является приобретение в муниципальную собственность 59 жилых помещений (благоустроенных квартир) общей площадью не менее 2340,42 кв.м **путем инвестирования**, который отнесен к коду ОКПД2 - «68.10.11.000» - «услуги по покупке и продаже жилых зданий и занимаемых ими земельных участков». Место поставки товара определено заказчиком как Челябинская область, г. Челябинск.

В пункте 1.3 проекта контракта заказчик определил, что результатом инвестиционной деятельности по настоящему контракту являются 59 жилых

помещений (благоустроенных квартир), общей площадью _____ кв.м. (без учета лоджий) согласно приложению № 1 к настоящему контракту, являющемуся неотъемлемой частью настоящего контракта, входящих в состав многоквартирного (ых) дома (ов).

При этом, в соответствии со статьей 1 Федерального закона № 39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений» от 25.02.1999 (далее – Закон об инвестиционной деятельности) инвестиции - денежные средства, ценные бумаги, иное имущество, в том числе имущественные права, иные права, имеющие денежную оценку, вкладываемые в объекты предпринимательской и (или) иной деятельности в целях получения прибыли и (или) достижения иного полезного эффекта.

Инвестиционная деятельность - вложение инвестиций и осуществление практических действий в целях получения прибыли и (или) достижения иного полезного эффекта.

По мнению заказчика, предмет рассматриваемой закупки необходимо определять как куплю-продажу будущей недвижимой вещи, положения проекта контракта, Постановления ВАС РФ от 11.07.2011 № 54 не позволяют квалифицировать договор инвестирования как договор подряда.

На заседании Комиссии представители Управления муниципального имущества и земельных отношений администрации Коркинского муниципального района пояснили, что потребностью заказчика является приобретение квартир во исполнение Программы Челябинской области «Обеспечение доступным и комфортным жильем граждан Российской Федерации» в Челябинской области на 2014 – 2020 годы» (с изменениями и дополнениями), утвержденной Постановлением Правительства Челябинской области от 22 октября 2013 г. № 349-П; Муниципальной программы «Переселение в 2018 – 2020 годах граждан из аварийного жилищного фонда по Коркинскому району», утвержденной постановлением администрации Коркинского муниципального района от 19.12.2017 № 916. При этом закупка осуществляется в соответствии с Законом о контрактной системе; Законом об инвестиционной деятельности; Законом Челябинской области от 26.12.2017 г. № 636–ЗО «Об областном бюджете на 2018 год и плановый период 2019 -2020 годов».

При этом представители заказчика подтвердили, что потребность Управления муниципального имущества и земельных отношений администрации Коркинского муниципального района может быть реализована как путем приобретения готовых квартир в уже построенных домах, так и посредством участия заказчика в строительстве объекта недвижимости, считают, что к объекту рассматриваемой закупки положения Постановления Правительства РФ от 04.02.2015 № 99 не применимы.

В свою очередь, представитель заявителя пояснил, что ООО «КПД Заказчик»

не смог принять участие в закупке, поскольку имеет в собственности в городе Челябинске квартиры уже построенные, а строительство жилых помещений осуществляет в городе Коркино. Тем самым, установленным заказчиком требованиям к участникам закупки, составу заявки, объекту закупки ООО «КПД Заказчик» не будет соответствовать.

Комиссия считает необходимым отметить следующее.

В силу частей 1, 5 статьи 454 ГК РФ по договору купли-продажи одна сторона (продавец) обязуется передать вещь (товар) в собственность другой стороне (покупателю), а покупатель обязуется принять этот товар и уплатить за него определенную денежную сумму (цену).

К отдельным видам договора купли-продажи (розничная купля-продажа, поставка товаров, поставка товаров для государственных нужд, контрактация, энергоснабжение, продажа недвижимости, продажа предприятия) положения, предусмотренные настоящим параграфом, применяются, если иное не предусмотрено правилами ГК РФ об этих видах договоров.

В соответствии с частью 1 статьи 549 ГК РФ по договору купли-продажи недвижимого имущества (договору продажи недвижимости) продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество.

При этом, согласно частей 2,3 статьи 223 ГК РФ право собственности у приобретателя вещи по договору возникает с момента ее передачи, если иное не предусмотрено законом или договором.

В случаях, когда отчуждение имущества подлежит государственной регистрации, право собственности у приобретателя возникает с момента такой регистрации, если иное не установлено законом.

В силу части 1 статьи 1 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о государственной регистрации недвижимости) отношения, возникающие в связи с осуществлением на территории Российской Федерации государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, подлежащих в соответствии с законодательством Российской Федерации государственной регистрации, государственного кадастрового учета недвижимого имущества, подлежащего такому учету согласно настоящему Федеральному закону, а также ведением Единого государственного реестра недвижимости и предоставлением предусмотренных настоящим Федеральным законом сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости регулируются Законом о государственной регистрации недвижимости.

Согласно статье 4 Закона о государственной регистрации недвижимости

участниками отношений, возникающих при осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, являются собственники недвижимого имущества и обладатели иных подлежащих государственной регистрации прав на него, другие лица в предусмотренных настоящим Федеральным законом случаях, в том числе граждане Российской Федерации, иностранные граждане и лица без гражданства, российские и иностранные юридические лица, международные организации, Союзное государство, иностранные государства, Российская Федерация, субъекты Российской Федерации, муниципальные образования, органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти субъектов Российской Федерации и органы местного самоуправления, кадастровые инженеры, нотариусы, судебные приставы-исполнители, с одной стороны, и орган регистрации прав - с другой.

Комиссия считает несостоятельной ссылку заказчика на регулирование предмета контракта рассматриваемой закупки Законом об инвестиционной деятельности. Так, в силу статьи 2 Закона об инвестиционной деятельности Закон об инвестиционной деятельности распространяется на отношения, связанные с инвестиционной деятельностью, осуществляемой в форме капитальных вложений.

Закон об инвестиционной деятельности не распространяется на отношения, связанные с вложениями инвестиций в банки и иные кредитные организации, а также в страховые организации, которые регулируются соответственно законодательством Российской Федерации о банках и банковской деятельности и законодательством Российской Федерации о страховании, а также на отношения, которые связаны с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на основании договора участия в долевом строительстве и регулируются Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон об участии в долевом строительстве).

В соответствии с частью 1 статьи 1 Закона об участии в долевом строительстве закон регулирует отношения, связанные с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости (далее - участники долевого строительства), для возмещения затрат на такое строительство и возникновением у участников долевого строительства права собственности на объекты долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, а также устанавливает гарантии защиты прав, законных интересов и имущества участников долевого строительства.

Кроме того, из содержания пункта 4 Постановление ВАС РФ от 11.07.2011 № 54 следует, что при рассмотрении споров, вытекающих из договоров, связанных с инвестиционной деятельностью в сфере финансирования строительства или реконструкции объектов недвижимости, судам необходимо учитывать, что положения законодательства об инвестициях не могут быть истолкованы в смысле наделения лиц, финансирующих строительство недвижимости, правом собственности (в том числе долевой собственности) на возводимое за их счет недвижимое имущество. Право собственности на объекты недвижимости возникает у лиц, заключивших договор купли-продажи будущей недвижимой вещи (включая случаи, когда на такого рода договоры распространяется законодательство об инвестиционной деятельности), по правилам [пункта 2 статьи 223](#) ГК РФ, то есть с момента государственной регистрации в ЕГРП этого права за покупателем.

Положениями пункта 1 части 1 статьи 31 Закона о контрактной системе закреплена обязанность заказчика при осуществлении закупки устанавливать единые требования к участникам закупки, в том числе о соответствии требованиям, установленным в соответствии с законодательством Российской Федерации к лицам, осуществляющим поставку товара, выполнение работы, оказание услуги, являющихся объектом закупки.

Из содержания проекта контракта следует, что предметом контракта является выполнение строительных работ. Так, стороны контракта поименованы в преамбуле, как «Инвестор» (Муниципальное образование Коркинский муниципальный район, в лице Управления муниципального имущества и земельных отношений администрации Коркинского муниципального района) и «Застройщик».

В соответствии с пунктом 1.2 проекта контракта по настоящему контракту *Застройщик* обязуется в предусмотренный настоящим контрактом срок своими силами, либо силами третьих лиц, и с привлечением финансовых средств Инвестора построить (создать) многоквартирный(ые) жилой(ые) дом(а), результат инвестиционной деятельности – 59 жилых помещений (благоустроенных квартир) (далее по тексту контракта - Квартиры), расположенные по строительному (ым) адресу (ам): - Жилой дом №___(стр.); - Жилой дом №___(стр.); на земельном(ых) участке(ах) с кадастровым(и) номером(ами): _____ и после получения *разрешения на ввод в эксплуатацию указанного (ых) многоквартирного (ых) дома (ов)*, передать Инвестору, в сроки и на условиях настоящего контракта Результат инвестиционной деятельности, а Инвестор обязуется принять Результат инвестиционной деятельности и оплатить обусловленную контрактом цену.

Согласно пункту 1.3 проекта контракта *после завершения строительства и ввода многоквартирного (ых) дома (ов) в эксплуатацию Застройщик*

передает указанные Квартиры Инвестору по акту приема-передачи жилых помещений (приложение № 3 к настоящему контракту).

Пункт 1.6 проекта контракта определяет, *после завершения строительства и ввода многоквартирного (ых) дома (ов) в эксплуатацию Застройщик* передает указанные Квартиры Инвестору по акту приема-передачи жилых помещений (приложение № 3 к настоящему контракту).

В силу пункта 3.1.3, застройщик обязан обеспечивать Инвестору возможность контроля за ходом выполнения работ, в том числе беспрепятственного допуска его представителей в многоквартирный(ые) жилой(ые) дом(а) в сопровождении представителей Застройщика с учетом соблюдения требований безопасности нахождения на территории строительства *многоквартирных жилых домов для ознакомления с ходом строительства.*

После окончания строительства и ввода в эксплуатацию *многоквартирного(ых) жилого(ых) дома(ов), в котором(ых) расположены Квартиры,* приемка готовых к заселению Квартир осуществляется приемочной комиссией, дата проведения которой назначается Инвестором после получения уведомления, указанного в п. 3.3.2. настоящего контракта (пункт 4.1 проекта контракта).

Следовательно, рассматриваемый договор содержит признаки договора подряда.

В силу пункта 1.10 проекта контракта необходимые действия по государственной регистрации права собственности на Квартиры Инвестор осуществляет самостоятельно.

Согласно пункту 3.3.5 проекта контракта *Инвестор* обязан произвести *государственную регистрацию права собственности* на Квартиры.

Таким образом, из содержания проекта контракта следует, что право собственности у застройщика на объекты недвижимости, приобретаемые заказчиком может не возникнуть, что не позволяет отнести такой договор к договору купли-продажи. Напротив, требования, установленные заказчиком к участникам закупки, составу заявки, а именно: соответствие требованиям, установленным в соответствии с законодательством Российской Федерации к лицам, осуществляющим поставку товара, являющегося объектом закупки: *наличие разрешения на строительство многоквартирного(ых) жилого(ых) дома(ов), выданное в соответствии со статьей 51 Градостроительного кодекса* (далее – ГрК РФ) (пункт 13 информационной карты документации о закупке); вторая часть заявки на участие в электронном аукционе должна содержать копию *разрешения на строительство многоквартирного(ых) жилого(ых) дома(ов), выданное в соответствии со статьей 51 Градостроительного кодекса* (пункт 21 информационной карты документации об аукционе), с учетом положений части 1 статьи 51 ГрК РФ, согласно

которой разрешение на строительство представляет собой документ, который подтверждает соответствие проектной документации требованиям, установленным градостроительным регламентом (за исключением случая, предусмотренного частью 1.1 статьи 51 ГрК РФ), проектом планировки территории и проектом межевания территории (за исключением случаев, если в соответствии с ГрК РФ подготовка проекта планировки территории и проекта межевания территории не требуется), при осуществлении строительства, реконструкции объекта капитального строительства, не являющегося линейным объектом (далее - требования к строительству, реконструкции объекта капитального строительства), или требованиям, установленным проектом планировки территории и проектом межевания территории, при осуществлении строительства, реконструкции линейного объекта, а также допустимость размещения объекта капитального строительства на земельном участке в соответствии с разрешенным использованием такого земельного участка и ограничениями, установленными в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации, позволяют сделать вывод об отнесении предмета рассматриваемой закупки к подряду. Однако, сведения о наличии проектной документации в документации об аукционе отсутствуют.

Постановлением Правительства РФ от 04.02.2015 № 99 (далее - Постановление) утверждены дополнительные требования к участникам закупки отдельных видов товаров, работ, услуг, случаи отнесения товаров, работ, услуг к товарам, работам, услугам, которые по причине их технической и (или) технологической сложности, инновационного, высокотехнологичного или специализированного характера способны поставить, выполнить, оказать только поставщики (подрядчики, исполнители), имеющие необходимый уровень квалификации, а также документы, подтверждающие соответствие участников закупки указанным дополнительным требованиям.

В пункте 1 Постановления указано, что к участникам закупки отдельных видов товаров, работ, услуг, закупки которых осуществляются путем проведения конкурсов с ограниченным участием, двухэтапных конкурсов, закрытых конкурсов с ограниченным участием, закрытых двухэтапных конкурсов или аукционов, предъявляются дополнительные требования согласно приложению № 1. Соответствие участников закупки указанным требованиям подтверждается документами, предусмотренными приложением № 1 к настоящему постановлению.

При этом, как следует из буквального толкования данного положения Постановления дополнительные требования устанавливаются при проведении аукциона.

В Приложении № 1 к Постановлению установлены виды товаров, работ, услуг, при закупке которых необходимо устанавливать дополнительные требования, в том числе выполнение работ строительных, включенных в коды 41.2, 42, 43

(кроме кода 43.13) Общероссийского классификатора продукции по видам экономической деятельности (ОКПД2) ОК 034-2014, в случае, если начальная (максимальная) цена контракта (цена лота) превышает 10 млн. рублей.

Дополнительным требованием, которое заказчик должен установить к участнику при осуществлении закупки данных работ, является опыт исполнения (с учетом правопреемства) контракта (договора) на выполнение соответствующих работ строительных за последние 3 года до даты подачи заявки на участие в соответствующем конкурсе или аукционе. При этом стоимость ранее исполненного контракта (договора) составляет не менее 20 процентов начальной (максимальной) цены контракта, договора (цены лота), на право заключить который проводится закупка.

Документами, подтверждающими соответствие участника закупки данным требованиям, являются копия (копии) ранее исполненного (исполненных) контракта (контрактов), договора (договоров) и акта (актов) выполненных работ; копии акта приемки объекта капитального строительства и разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию (за исключением случая, если застройщик является лицом, осуществляющим строительство, или в случаях, при которых разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию не выдается в соответствии с градостроительным законодательством Российской Федерации) или копия акта о приемке выполненных работ.

Таким образом, при наличии одновременно трех условий, заказчик обязан установить дополнительные требования к участнику закупки и к составу второй части заявки о предоставлении документов, подтверждающих соответствие участника закупки данным требованиям, а именно:

- закупка осуществляется одним из способов, указанных в Приложении № 1 к Постановлению, в том числе путем проведения электронного аукциона;
- объектом закупки должно быть выполнение работ строительных, включенных в код 41.2, 42, 43 (кроме кода 43.13) Общероссийского классификатора продукции по видам экономической деятельности (ОКПД2) ОК 034-2014;
- начальная (максимальная) цена контракта при осуществлении закупок превышает 10 млн. рублей.

Однако, из содержания документации об аукционе следует, что квартиры будут приобретаться заказчиком, причем в строящемся доме на территории города Челябинска.

При этом, по мнению антимонопольного органа, исходя из анализа положений документации об аукционе, проектов контракта, определенный заказчиком объект закупки не соответствует коду ОКПД 2 68.10.11.000 «Услуги по покупке и продаже жилых зданий и занимаемых ими земельных участков», поскольку победитель аукциона согласно условиям контракта, осуществляет

строительство, а не передает Заказчику готовое жилье.

Действия заказчика, связанные с определением объекта закупки несоответствующего установленному коду ОКПД 2 привели к тому, что заказчик в извещении и документации об аукционе не установил дополнительные требования к участникам закупки в соответствии с пунктом 2 Приложения № 1 к Постановлению № 99.

Кроме того, Комиссия обращает внимание, что установленное заказчиком требование к участникам электронного аукциона в соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 31 Закона о контрактной системе, а именно наличие разрешения на строительство многоквартирного(ых) жилого(ых) дома(ов), выданное в соответствии со статьей 51 Градостроительного кодекса, не может являться обязательным, установленным законодательством Российской Федерации к лицам, осуществляющим поставку товара, выполнение работы, оказание услуги, являющихся объектом закупки требованием к участникам закупки по правилам заключения договора «купли-продажи».

Таким образом, следствием несоответствия определенного заказчиком объекта закупки и кода ОКПД 2 при проведении аукциона является нарушение пункта 6 части 5 статьи 63, части 3 статьи 64, пункта 2 части 1 статьи 64, пункта 2 части 5 статьи 66 Закона о контрактной системе, поскольку в извещении о проведении аукциона и документации об аукционе не установлены дополнительные требования к участникам закупки, предусмотренные Приложением № 1 к ПП РФ № 99, частью 2 статьи 31 Закона о контрактной системе, а также не определено предоставление во второй части заявки на участие в Аукционе документов, предусмотренных законодательством о контрактной системе для подтверждения опыта выполнения работ.

Необходимо отметить, что в соответствии с пунктом 8 раздела VI Программы Челябинской области «Обеспечение доступным и комфортным жильем граждан Российской Федерации» в Челябинской области на 2014 – 2020 годы» (с изменениями и дополнениями), утвержденной Постановлением Правительства Челябинской области от 22 октября 2013 г. № 349-П в ходе реализации подпрограммы: ответственный исполнитель подпрограммы и органы местного самоуправления в порядке, установленном Законом о контрактной системе, *проводят торги на выполнение работ по строительству жилых многоквартирных домов и домов, перечисленных в пунктах 2 и 3 части 2 статьи 49 ГК РФ, или на приобретение жилых помещений в таких домах.* В силу пункта 25 раздела VI указанной программы, механизм реализации государственной программы осуществляется: на основе государственных контрактов (договоров) на закупку товаров, работ, услуг для областных государственных нужд в соответствии с Законом о контрактной системе. Согласно пункту 9 раздела 4 Муниципальной программы «Переселение в 2018 – 2020 годах граждан из аварийного жилищного фонда по Коркинскому

району», утвержденной постановлением администрации Коркинского муниципального района от 19.12.2017 № 916 на I этапе реализации программы Управление муниципального имущества и земельных отношений администрации Коркинского муниципального района в порядке, установленном Законом о контрактной системе, *осуществляет процедуры закупок на выполнение работ по строительству жилых домов, перечисленных в пунктах 2 и 3 части 2 статьи 49 ГрК РФ, или на приобретение у застройщиков или у лиц, не являющихся застройщиками, жилых помещений в таких домах;* на II этапе реализации программы Управление муниципального имущества и земельных отношений администрации Коркинского муниципального района заключает муниципальные контракты с застройщиками на строительство жилых домов, в том числе долевое, или на приобретение жилых помещений по цене, не превышающей предельную стоимость 1 кв. метра общей площади жилого помещения, определяемую Министерством регионального развития для Челябинской области на момент заключения контракта, в соответствии с приложением № 1 к Программе.

Следовательно, положения Программы не содержат процедуру закупки - приобретение в собственность жилых помещений путем инвестирования, а позволяют заказчику осуществлять закупки как путем участия в долевом строительстве, так и посредством приобретения построенного (готового) объекта недвижимости, что не нашло отражение в документации рассматриваемого аукциона.

Более того, в указании места поставки товара - город Челябинск, установлении требования к участникам закупки и составу заявки (наличие разрешения на строительство многоквартирного(ых) жилого(ых) дома(ов), выданное в соответствии со статьей 51 Градостроительного кодекса) усматривается нарушение части 2 статьи 8 Закона о контрактной системе, что может привести к ограничению конкуренции, необоснованному ограничению числа участников закупок при проведении торгов ввиду невозможности участия в торгах застройщиков, имеющих в собственности готовые квартиры на территории города Челябинска, имеющих разрешение на строительство, но осуществляющих строительство в иных муниципальных образованиях Челябинской области.

К тому же, из данных заказчиком на заседании Комиссии пояснений следует, что не обязательно квартиры должны быть расположены в одном доме.

Таким образом, указание в документации об аукционе способа реализации программы как «приобретение путем инвестирования» привело к тому, что потенциальные участники аукциона не смогли предложить к поставке уже построенное жилье, что нарушает часть 2 статьи 8 Закона о контрактной системе.

1.2. В соответствии с частью 1 статьи 26 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» (далее - Закон об энергосбережении) государственные или муниципальные заказчики, уполномоченные органы, уполномоченные учреждения обязаны осуществлять закупки товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд в соответствии с требованиями энергетической эффективности этих товаров, работ, услуг.

Требования энергетической эффективности товаров, работ, услуг при осуществлении закупок для обеспечения государственных и муниципальных нужд устанавливаются уполномоченным федеральным органом исполнительной власти в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 31.12.2009 № 1221.

На основании пункта 2 Постановления № 1221 требования энергетической эффективности установлены Приказом Минэкономразвития РФ от 04.06.2010 № 229.

Согласно пункту 1 раздела 1 пункту 4 раздела 3 Приказа МЭР РФ № 229 устанавливаются следующие требования энергетической эффективности:

- радиаторы отопления - наличие на подводящих теплоноситель трубах средств регулирования теплоотдачи радиаторов, таких как ручные регулирующие краны или термостатические краны;
- средства измерений, используемые для учета электрической энергии (мощности), должны иметь класс точности 0,5 и выше и обладать функцией учета электрической энергии, потребленной в различные установленные периоды времени внутри суток.

В силу подпункта «а» пункта 7 Правил установления требований энергетической эффективности товаров, работ, услуг при осуществлении закупок для обеспечения государственных и муниципальных нужд (далее - Правила), утвержденных Постановлением № 1221 к первоочередным требованиям энергетической эффективности относятся для бытовых энергопотребляющих устройств, в отношении которых уполномоченным федеральным органом исполнительной власти определены классы энергетической эффективности, - наличие класса энергетической эффективности не ниже первых двух наивысших классов.

Согласно техническому заданию квартира должна быть оснащена счетчиками (наличие поверенных приборов индивидуального учета горячей и холодной воды, электроэнергии).

Вместе с тем, указание в техническом задании, пункте 1.9 проекта контракта на то, что квартиры должны отвечать требованиям по энергетической эффективности материалов (комплектующих и (или) оборудования), применяемых при выполнении работ, в соответствии с Постановлением

Правительства РФ от 31.12.2009 № 1221; приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 17.11.2017 г. № 1550/пр (зарегистрированный в Министерстве юстиции Российской Федерации 23.03.2018 года № 50492) является ненадлежащим соблюдением требований пункта 1 части 1 статьи 33, пункта 1 части 1 статьи 64 Закона о контрактной системе, поскольку заказчиком в документации о закупке не установлен класс энергетической эффективности, предусмотренный подпунктом «а» пункта 7 Правил, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 31.12.2009 № 1221.

Доводы жалобы обоснованы.

Исходя из изложенного, информации, представленной заявителем, заказчиком, а также информации, полученной Комиссией при проведении внеплановой проверки, Комиссия, руководствуясь статьями 99, 106 Закона о контрактной системе и приказом ФАС России от 19.11.2014 N 727/14 «Об утверждении административного регламента Федеральной антимонопольной службы по исполнению государственной функции по рассмотрению жалоб на действия (бездействие) заказчика, уполномоченного органа, уполномоченного учреждения, специализированной организации, комиссии по осуществлению закупок, ее членов, должностного лица контрактной службы, контрактного управляющего, оператора электронной площадки при определении поставщиков (подрядчиков, исполнителей) для обеспечения государственных и муниципальных нужд,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «КПД Заказчик» на действия заказчика при проведении электронного аукциона на приобретение в муниципальную собственность 59 жилых помещений (благоустроенных квартир) общей площадью не менее 2340,42 кв.м путем инвестирования (извещение № 0169300051318000129) обоснованной.
2. Признать в действиях заказчика нарушение части 2 статьи 8, пункта 1 части 1 статьи 33, пункта 6 части 5 статьи 63, пунктов 1, 2 части 1, части 3 статьи 64, пункта 2 части 5 статьи 66 Закона о контрактной системе Закона о контрактной системе.
3. Выдать заказчику, уполномоченному органу, оператору электронной площадки обязательное для исполнения предписание об устранении нарушений законодательства о контрактной системе.
4. Передать материалы жалобы 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.

ПРЕДПИСАНИЕ № 482-ж/2018

об устранении нарушений законодательства

Российской Федерации о контрактной системе

26 июля 2018 года г. Челябинск, пр. Ленина, 59

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

Председателя	«<...>»	-	«<...>»
Комиссии:			
Членов	«<...>»	-	«<...>»
Комиссии:		-	
	«<...>»		«<...>»

на основании решения Управления Федеральной антимонопольной службы по Челябинской области (далее - Челябинское УФАС России) № 482-ж/2018 от 26.07.2018, вынесенного по итогам рассмотрения жалобы Общества с ограниченной ответственностью «КПД Заказчик» (далее - ООО «КПД Заказчик», заявитель) на действия заказчика при проведении электронного аукциона на приобретение в муниципальную собственность 59 жилых помещений (благоустроенных квартир) общей площадью не менее 2340,42 кв.м путем инвестирования (извещение № 0169300051318000129) (далее – аукцион, закупка) и проведения внеплановой проверки указанной закупки, с целью устранения нарушений законодательства о контрактной системе,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1 . Управлению муниципального имущества и земельных отношений администрации Коркинского муниципального района (заказчик):

1.1. со дня размещения в единой информационной системе в сфере закупок или получения* заказчиком предписания не заключать контракт по итогам проведения электронного аукциона до полного исполнения настоящего предписания.

1.2. **в срок до 06.08.2018 включительно** принять решение об отмене закупки, передать указанное решение в Отдел централизованных закупок

администрации Коркинского муниципального района (уполномоченный орган) для направления оператору электронной площадки ЗАО «Сбербанк-АСТ» и размещения на официальном сайте Единой информационной системе в сфере закупок www.zakupki.gov.ru (далее ЕИС).

2. Аукционной комиссии в срок до 06.08.2018 включительно принять решение об отмене протоколов, составленных в ходе проведения Аукциона, передать указанное решение в уполномоченный орган для направления оператору электронной площадки ЗАО «Сбербанк-АСТ» и размещения в ЕИС.

3. Уполномоченному органу в срок до 07.08.2018 включительно направить указанные в пунктах 1 и 2 решения оператору электронной площадки ЗАО «Сбербанк-АСТ»; разместить сведения о принятых решениях в ЕИС.

4. ЗАО «Сбербанк-АСТ»: с **31.07.2018** обеспечить заказчику, уполномоченному органу возможность исполнения пунктов 1-3 настоящего предписания;

5. Управлению муниципального имущества и земельных отношений администрации Коркинского муниципального района в подтверждение исполнения предписания **в срок до 10.08.2018** года в адрес Челябинского УФАС России представить доказательства исполнения настоящего предписания, а именно решение об отмене протоколов, решение об отмене закупки, доказательства направления информации и документов, предусмотренных пунктом 1, 2 настоящего предписания оператору электронной площадки ЗАО «Сбербанк-АСТ» и размещения в ЕИС (в письме об исполнении предписания указывать номер дела).

6. ЗАО «Сбербанк-АСТ» в подтверждение исполнения предписания в срок до 10.08.2018 в адрес Челябинского УФАС России представить доказательства исполнения пункта 4 настоящего предписания (в письме об исполнении предписания указывать номер дела).

Настоящее предписание может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его вынесения.

Обжалование предписания Челябинского УФАС России не приостанавливает действия предписания.

За неисполнение настоящего предписания предусмотрена административная ответственность в виде штрафа в размере пятидесяти тысяч рублей на должностных лиц и в размере пятисот тысяч рублей на юридических лиц.

* Предписание подлежит исполнению с момента его получения в случае, если предписание получено заказчиком ранее размещения его в единой информационной системе, в остальных случаях, предписание должно быть исполнено с момента его размещения в единой информационной системе.