

Исх.№1075

от 13.03.2015

ул. Козленская, д. 45А, оф. 36,

г. Вологда, 160000

**Администрация Усть-Кубинского  
муниципального района Вологодской области**

ул. Октябрьская, д. 8, с. Устье,

Усть-Кубинский район,

Вологодская область, 161140

**РЕШЕНИЕ №3-17/15**

г. Вологда

Резолютивная часть решения оглашена «11» марта 2015 г.

В полном объеме решение изготовлено «13» марта 2015 г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Вологодской области (далее – Комиссия, Управление) по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

Мерзлякова Наталия Валерьевна – руководитель Управления, председатель Комиссии;

Тихомирова Татьяна Борисовна – начальник отдела контроля органов государственной власти, член Комиссии;

Анпилов Денис Сергеевич – старший государственный инспектор отдела контроля органов государственной власти, член Комиссии;

Шишкин Егор Станиславович – специалист-эксперт отдела контроля органов государственной власти, член Комиссии;

рассмотрев дело №3-17/15 по признакам нарушения администрацией Усть-Кубинского муниципального района Вологодской области (ул. Октябрьская, д. 8, с. Устье, Усть-Кубинский район, Вологодская область, 161140) части 1, части 2 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившегося в ограничении конкуренции на рынке строительства при подготовке и проведении аукциона в электронной форме на право участия в долевом строительстве 24 жилых помещений (квартир) в малоэтажном многоквартирном доме в с. Устье Усть-Кубинского района Вологодской области для переселения граждан из аварийного жилищного фонда,

## **УСТАНОВИЛА:**

общество с ограниченной ответственностью «АльянсСтрой» (далее – Заявитель, Общество) обратилось в Управление Федеральной антимонопольной службы по Вологодской области с заявлением о нарушении антимонопольного законодательства со стороны заказчика – администрации Усть-Кубинского муниципального района Вологодской области (далее – Администрация, Заказчик) при подготовке и проведении аукциона в электронной форме на право участия в долевом строительстве 24 жилых помещений (квартир) в малоэтажном многоквартирном доме в с. Устье Усть-Кубинского района Вологодской области для переселения граждан из аварийного жилищного фонда.

Заявление подано Обществом в установленный законом срок, соответствует нормам Федерального закона от 26.07.2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) и требованиям административного регламента Федеральной антимонопольной службы по исполнению государственной функции по возбуждению и рассмотрению дел о нарушениях антимонопольного законодательства Российской Федерации, утвержденного Приказом ФАС №339 от 25.05.2012 года.

Заявитель считает процедуру закупки незаконной, так как требования, изложенные в документации, существенно ограничивают число участников, в целом не соотносятся с положениями законодательства о закупках. По мнению Заявителя действия Администрации противоречат требованиям части 1, части 2 статьи 17 Закона о защите конкуренции.

По мнению Заказчика закупка произведена на основании норм действующего законодательства, Администрация действовала в рамках достижения единой цели – переселения граждан из ветхого и аварийного жилья; в процессе проведения процедуры соблюдена информационная открытость закупки, требования, указанные в техническом задании, предъявлены на основании норм Федерального закона от 30.12.2004 года №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», что в совокупности является показателем законности действий Заказчика.

На заседании Комиссии представитель администрации требования не признал, сослался на доводы, изложенные в письменных пояснениях на жалобу.

Исследовав письменные доказательства по делу, заслушав объяснения Заказчика, Комиссия антимонопольного органа приходит к следующему.

Федеральный закон от 21.07.2007 года №185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» (далее – Закон №185-ФЗ) в целях создания безопасных и благоприятных условий проживания граждан, повышения качества реформирования жилищно-коммунального хозяйства устанавливает правовые и организационные основы предоставления финансовой поддержки субъектам Российской Федерации и муниципальным образованиям, в том числе на переселение граждан из аварийного жилищного фонда.

В целях Закона №185-ФЗ создается государственная корпорация – Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства (далее – Фонд).

В соответствии подпунктом 11 пункта 1 статьи 14 Закона №185-ФЗ Фонд предоставляет финансовую поддержку за счет своих средств при условии наличия региональной адресной программы по переселению граждан из аварийного жилищного фонда, утвержденной в соответствии со статьей 16 настоящего Федерального закона.

Постановлением Правительства Вологодской области от 29.04.2013 года №484 утверждена областная адресная программа №7 «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда в муниципальных образованиях Вологодской области с учетом необходимости развития малоэтажного жилищного строительства на 2013 - 2017 годы» (далее – Региональная программа).

Региональная программа предусматривает наличие разработанных и утвержденных муниципальных адресных программ по переселению граждан из аварийного жилищного фонда (абзац 4 раздела 2).

Постановлением Администрации Усть-Кубинского муниципального района от 05.05.2014 года №383 утверждена муниципальная программа «Переселение граждан из ветхого, аварийного жилищного фонда в Усть-Кубинском муниципальном районе на 2014 - 2016 годы» (далее – Муниципальная программа).

В разделе 4 Региональной программы установлено, что реализация мероприятий Программы осуществляется по следующим направлениям:

строительство муниципальных многоквартирных домов;

приобретение у застройщиков жилых помещений в многоквартирных домах (в том числе в многоквартирных домах, строительство которых не завершено, включая многоквартирные дома, строящиеся (создаваемые) с привлечением денежных средств граждан и (или) юридических лиц) или в домах, указанных в пунктах 2 и 3 части 2 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации, и (или) строительство таких домов.

Отношения, связанные с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости (далее – участники долевого строительства) 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, регулируются

нормами Федерального закона от 30.12.2004 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 №214-ФЗ).

Привлечение денежных средств граждан, связанное с возникающим у граждан правом собственности на жилые помещения в многоквартирных домах, которые на момент привлечения таких денежных средств граждан не введены в эксплуатацию в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности (далее – привлечение денежных средств граждан для строительства), допускается только: 1) на основании договора участия в долевом строительстве; 2) путем выпуска эмитентом, имеющим в собственности или на праве аренды, праве субаренды земельный участок и получившим в установленном порядке разрешение на строительство на этом земельном участке многоквартирного дома, облигаций особого вида – жилищных сертификатов, закрепляющих право их владельцев на получение от эмитента жилых помещений в соответствии с законодательством Российской Федерации о ценных бумагах; 3) жилищно-строительными и жилищными накопительными кооперативами в соответствии с федеральными законами, регулирующими деятельность таких кооперативов (часть 2 статьи 1 Закона №214-ФЗ).

В силу части 2.1 статьи 1 Закона №214-ФЗ запрещается привлечение денежных средств граждан для строительства в нарушение требований, установленных частью 2 настоящей статьи.

Как указано в части 1 статьи 3 Закона №214-ФЗ застройщик вправе привлекать денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости только после получения в установленном порядке разрешения на строительство, опубликования, размещения и (или) представления проектной декларации в соответствии с настоящим Федеральным законом и государственной регистрации застройщиком права собственности на земельный участок, предоставленный для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости, в состав которых будут входить объекты долевого строительства, либо договора аренды, договора субаренды такого земельного участка или в случаях, предусмотренных Федеральным законом «О содействии развитию жилищного строительства», договора безвозмездного пользования таким земельным участком.

В силу части 1 статьи 4 Закона №214-ФЗ по договору участия в долевом строительстве (далее – договор) одна сторона (застройщик) обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этих объектов передать соответствующий объект долевого строительства участнику долевого строительства, а другая сторона (участник долевого строительства) обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

В порядке части 1 статьи 51 Градостроительного кодекса РФ (далее – ГрК РФ) разрешение на строительство представляет собой документ, подтверждающий

соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка или проекту планировки территории и проекту межевания территории (в случае строительства, реконструкции линейных объектов) и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Кодексом.

В целях строительства, реконструкции объекта капитального строительства застройщик направляет заявление о выдаче разрешения на строительство. К указанному заявлению прилагаются следующие документы:

- правоустанавливающие документы на земельный участок;

- градостроительный план земельного участка;

- материалы, содержащиеся в проектной документации:

а) пояснительная записка;

б) схема планировочной организации земельного участка, выполненная в соответствии с градостроительным планом земельного участка, с обозначением места размещения объекта капитального строительства, подъездов и проходов к нему, границ зон действия публичных сервитутов, объектов археологического наследия;

в) схема планировочной организации земельного участка, подтверждающая расположение линейного объекта в пределах красных линий, утвержденных в составе документации по планировке территории применительно к линейным объектам;

г) схемы, отображающие архитектурные решения;

д) сведения об инженерном оборудовании, сводный план сетей инженерно-технического обеспечения с обозначением мест подключения (технологического присоединения) проектируемого объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;

е) проект организации строительства объекта капитального строительства;

ж) проект организации работ по сносу или демонтажу объектов капитального строительства, их частей;

- положительное заключение экспертизы проектной документации объекта капитального строительства (часть 7 статьи 51 ГрК РФ).

Как следует из материалов дела, Администрацией утверждена документация об электронном аукционе на выполнение работ по участию в долевом строительстве 24 жилых помещений (квартир) в малоэтажном многоквартирном доме в с. Устье Усть-Кубинского района Вологодской области для переселения граждан из аварийного жилищного фонда; документация размещена на официальном сайте в сети Интернет, закупке присвоен №0130300000515000007, информация о закупке доступна неограниченному количеству лиц.

В пункте 17 Извещения Администрацией в соответствии с Законом №214-ФЗ установлено требование о предоставлении в составе заявки на аукцион копии свидетельства о государственной регистрации права собственности на земельный участок, предоставленного для строительства многоквартирного(ых) дома(ов), или копии договора аренды, договора субаренды земельного участка (с отметкой о государственной регистрации); копии разрешения на строительство; копии проектной декларации.

В соответствии с пунктом 3 Технического задания в состав проводимых работ включены: выполнение предпроектных работ, включая выполнение инженерно-геодезических, инженерно-геологических и инженерно-экологических изысканий в объеме, необходимом для разработки проектной документации на строительство дома; проектные работы (проектная документация); строительство, ввод объекта в эксплуатацию и передача жилых помещений.

В соответствии со статьей 51 ГрК РФ указанные работы необходимо выполнить для получения разрешения на строительство, т.е. для получения документа, который необходимо представить в составе заявки. Из данного положения можно сделать вывод о том, что Заказчиком в состав проводимых работ включены работы, которые выполняются участником до проведения публичной процедуры, соответственно, необоснованно заложены в техническое задание.

Основными технико-экономическими показателями в соответствии с пунктом 4 Технического задания являются:

- этажность: не более 2-х этажей;
- количество жилых помещений (квартир): 24 жилых помещения (квартиры);
- высота жилых помещений (квартир) в чистоте: не менее 2,5 метров;
- общая площадь жилых помещений (квартир): не менее 849,7 кв.м;
- типы жилых помещений (квартир) и их площади: шесть 1-комнатных квартир общая площадь каждой из которых не менее 16,0 кв.м ; две 1-комнатные квартиры общая площадь каждой из которых не менее 18,4 кв.м; 1-комнатная квартира общей площадью не менее 22,5 кв.м; 2-комнатная квартира общей площадью не менее 23,8 кв.м; 2-комнатная квартира общей площадью не менее 23,7 кв.м; 2-комнатная квартира общей площадью не менее 41,4 кв.м; 2-комнатная квартира общей площадью не менее 41,8 кв.м; две 2-комнатные квартиры общая площадь каждой из которых не менее 39,4 кв.м; 2-комнатная квартира общей площадью не менее 24,4 кв.м; 2-комнатная квартира общей площадью не менее 66,6 кв.м; 2-комнатная квартира общей площадью не менее 66,4 кв.м; 2-комнатная квартира общей площадью не менее 59,2 кв.м; 2-комнатная квартира общей площадью не менее 58,6 кв.м; 2-комнатная квартира общей площадью не менее 50,5 кв.м; 2-комнатная квартира общей площадью не менее 48,4 кв.м; 3-комнатная квартира общей площадью не менее 55,2 кв.м; 4-комнатная квартира общей площадью не менее 55,6 кв.м.

Согласно положениям Региональной программы реализация мероприятий осуществляется в том числе путем приобретения у застройщиков жилых помещений в многоквартирных домах (в том числе в многоквартирных домах,

строительство которых не завершено, включая многоквартирные дома, строящиеся (создаваемые) с привлечением денежных средств граждан и (или) юридических лиц) или в домах, указанных в пунктах 2 и 3 части 2 статьи 49 ГрК РФ, и (или) строительство таких домов.

Данная форма реализации Региональной и Муниципальной программы была выбрана Администрацией.

Вместе с тем Заказчиком в техническом задании указываются требования непосредственно к конструктивным элементам объекта капитального строительства – жилого многоквартирного дома, жилые помещения в котором планируется приобрести посредством долевого участия в строительстве.

Принимая в учет изложенное выше, при подаче заявки на аукцион, застройщик должен обладать правоустанавливающими документами на земельный участок, разрешением на строительство и проектной документацией, составленными в порядке главы 6 ГрК РФ на основании следующих показателей и характеристик:

- требования к конструктивным решениям: каркасный дом.
- отделка фасадов: пластиковый сайдинг или имитация бруса, цветовое решение фасадов определить проектом;
- фундаменты: решить проектом с учетом требований строительных норм и правил;
- стены наружные: каркасные, из деревянного или металлического каркаса;
- стены внутренние: кирпичные или газосиликатные, газобетонные или пенобетонные блоки; каркасные тепло- и звукоизоляцией согласно действующих норм;
- перегородки: пазогребневые или газосиликатные, газобетонные, пенобетонные блоки; каркасные тепло- и звукоизоляцией согласно действующих норм;
- перекрытие: сборные из многопустотных ж/б плит; из монолитного ж/б, деревянные;
- тепло и гидроизоляция: решить проектом с учетом требований строительных норм и правил;
- крыша: скатная стропильная из деревянных конструкций, покрытие – оцинкованный профлист, толщиной не менее 0,5мм, с организованным водостоком и устройством снегозадержателей;
- двери: наружные (входные в здание): металлические, включая установку фурнитуры;
- инженерное обеспечение объекта выполнить с учетом требований технических условий: прокладку инженерных коммуникаций выполнить в соответствии с выданными техническими условиями;
- холодное водоснабжение: централизованное; внутренние сети: - трубы полипропиленовые, подводки к приборам – металлопластиковые, предусмотреть установку приборов учета воды в соответствии с Федеральным законом от

23.11.2009 года № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;

- горячее водоснабжение: индивидуальные газовые котлы или электродные или электродкотлы (решить проектом), подводки к приборам металлопластиковыми трубами;
- канализация бытовая: герметичный септик;
- электроснабжение: наружные сети: с учетом требований ТУ;
- благоустройство: вокруг дома должно быть выполнено благоустройство и озеленение территории;
- мероприятия по охране окружающей среды: вывоз отходов, образующихся при проведении работ, на полигон ТБО с. Устье; рекультивация временно занимаемых земель; соблюдение границ территории, отводимой для производства работ; оборудование площадки для размещения временного пребывания рабочих контейнером и биотуалетом.

В соответствии с пунктом 2 части 4 статьи 47 ГрК РФ инженерные изыскания для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также в целях подготовки документации по планировке территории, предназначенной для размещения линейных объектов транспортной инфраструктуры федерального значения, регионального значения или местного значения, выполняются в целях получения материалов, необходимых для обоснования компоновки зданий, строений, сооружений, принятия конструктивных и объемно-планировочных решений в отношении этих зданий, строений, сооружений, проектирования инженерной защиты таких объектов, разработки мероприятий по охране окружающей среды, проекта организации строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Проектная документация в соответствии с частью 2 статьи 48 ГрК РФ представляет собой документацию, содержащую материалы в текстовой форме и в виде карт (схем) и определяющую архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, капитального ремонта.

Таким образом при проведении инженерных изысканий для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства, архитектурно-строительного проектирования, являющихся неотъемлемыми элементами для получения разрешения на строительство, конструктивные решения дома определяются проектной документацией, требование представления которой установлено Заказчиком в составе заявки. Т.е. разрешение на строительство должно быть выдано на производство работ по строительству многоквартирного дома высотой не более двух этажей при условии осуществления строительства с учетом характеристик технического задания.

В порядке части 6 статьи 52 ГрК РФ лицо, осуществляющее строительство, обязано осуществлять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объекта



капитального строительства в соответствии с заданием застройщика или технического заказчика (в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора), проектной документацией, требованиями градостроительного плана земельного участка, требованиями технических регламентов и при этом обеспечивать безопасность работ для третьих лиц и окружающей среды, выполнение требований безопасности труда, сохранности объектов культурного наследия.

Отклонение параметров объекта капитального строительства от проектной документации, необходимость которого выявилась в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта такого объекта, допускается только на основании вновь утвержденной застройщиком или техническим заказчиком проектной документации после внесения в нее соответствующих изменений (часть 7 статьи 52 ГрК РФ).

В порядке статьи 33 Федерального закона от 05.04.2013 года №44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» (далее – Закон №44-ФЗ) описание объекта закупки должно носить объективный характер. В описании объекта закупки указываются функциональные, технические и качественные характеристики, эксплуатационные характеристики объекта закупки (при необходимости). Документация о закупке в соответствии с требованиями, указанными в части 1 настоящей статьи, должна содержать показатели, позволяющие определить соответствие закупаемых товара, работы, услуги установленным заказчиком требованиям. При этом указываются максимальные и (или) минимальные значения таких показателей, а также значения показателей, которые не могут изменяться.

Администрацией в техническом задании нормативно определенные показатели не поименованы, ссылка на используемые нормативы, строительные нормы и правила отсутствует, не содержится требований и в проекте муниципального контракта.

В рамках дела Администрацией были представлены разрешения на строительство многоквартирных жилых домов в границах района, выданные структурным подразделением органа местного самоуправления района – отделом архитектуры и градостроительства Администрации У.-Кубинского муниципального района.

По результатам анализа представленных документов Управлением установлено, что на момент размещения документации и проведения аукциона разрешение на строительство 24-квартирного дома в границах У.-Кубинского района №RU35521000-21 от 27.02.2015 года выдано ООО «СК «Новый дом».

Согласно протоколу рассмотрения заявок на участие в электронном аукционе от 03.03.2015 №0130300000515000007-1 единственная заявка поступила от ООО «СК «Новый дом», процедура признана несостоявшейся.

В силу части 1 статьи 71 Закона №44-ФЗ в случае, если электронный аукцион признан не состоявшимся по основанию, предусмотренному частью 16 статьи 66 настоящего Федерального закона в связи с тем, что по окончании срока подачи заявок на участие в таком аукционе подана только одна заявка на участие в нем, контракт заключается с участником такого аукциона, подавшим единственную

заявку на участие в нем, если этот участник и поданная им заявка признаны соответствующими требованиям настоящего Федерального закона и документации о таком аукционе, в соответствии с пунктом 25 части 1 статьи 93 настоящего Федерального закона в порядке, установленном статьей 70 настоящего Федерального закона.

На момент вынесения решения по настоящему делу муниципальный контракт между Администрацией и ООО «СК «Новый дом» не заключен.

Государственная регистрация договоров участия в долевом строительстве и прав участников долевого строительства на объекты долевого строительства осуществляется в порядке статьи 25.1 Федерального закона от 21.07.1997 года №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее – Закон №122-ФЗ).

Согласно положениям статьи 25.1 Закона №122-ФЗ на государственную регистрацию договоров участия в долевом строительстве наряду с документами, необходимыми для государственной регистрации представляются документы с описанием объекта долевого строительства, составленные застройщиком и согласованные с соответствующим участником долевого строительства, с указанием местоположения объекта долевого строительства на плане создаваемого объекта недвижимого имущества и планируемой площади объекта долевого строительства.

Государственная регистрация договора участия в долевом строительстве осуществляется на основании заявления сторон договора (застройщика, участника долевого строительства). На государственную регистрацию договора участия в долевом строительстве, заключенного застройщиком с первым участником долевого строительства, наряду с документами, необходимыми для государственной регистрации договора участия в долевом строительстве в соответствии с настоящим Федеральным законом, застройщиком представляются:

1) разрешение на строительство;

2) проектная декларация;

3) план создаваемого объекта недвижимого имущества с указанием его местоположения и количества находящихся в составе создаваемого объекта недвижимого имущества жилых и нежилых помещений и планируемой площади каждого из указанных помещений;

4) один из следующих предусмотренных Законом №214-ФЗ документов:

договор страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве;

договор поручительства за надлежащее исполнение застройщиком обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве.

Данной информации в проекте муниципального контракта нет, вместе с тем ее включение является обязательным, исходя из требований части 3 статьи 4 Закона №214-ФЗ.

Создание преимущественных условий участнику торгов и как следствие нарушение пункта 2 части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции является следующим.

Порядок предоставления субсидий бюджетам муниципальных образований области на переселение граждан из аварийного жилищного фонда определяет условия предоставления муниципальным образованиям области бюджетных средств, выделенных из средств Фонда и предусмотренных в областном бюджете на переселение граждан из аварийного жилищного фонда (раздел 7 Региональной программы).

Средства, полученные муниципальными образованиями области за счет финансовой поддержки Фонда и из областного бюджета, направляются на: строительство муниципальных многоквартирных домов; приобретение жилых помещений у застройщиков; приобретение жилых помещений у лиц, не являющихся застройщиками; выкуп жилых помещений у собственников.

Муниципальный жилищный фонд – совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности муниципальным образованиям (пункт 3 части 2 статьи 19 ЖК РФ).

СНиП 31-01-2003 «Здания жилые многоквартирные» принятые и введенные в действие с 1 октября 2003 года постановлением Госстроя России от 23.06.2003 года №109 распространяются на проектирование и строительство вновь строящихся и реконструируемых многоквартирных жилых зданий высотой до 75 м (далее – СНиП 31-01-2003).

Согласно пункту 5.2 СНиП 31-01-2003 в зданиях государственного и муниципального жилищных фондов минимальные размеры квартир по числу комнат и их площади (без учета площади балконов, террас, веранд, лоджий, холодных кладовых и приквартирных тамбуров) рекомендуется принимать согласно таблице 5.1 СНиП 31-01-2003. Число комнат и площадь квартир для конкретных регионов и городов уточняется местной администрацией с учетом демографических требований, достигнутого уровня обеспеченности населения жилищем и ресурсообеспеченности жилищного строительства.

Рекомендуемая площадь квартир, кв.м.: 1-комнатная квартира – 28-38; 2-комнатная квартира – 44-53; 3-комнатная квартира – 56-65; 4-комнатная квартира – 70-77; 5-комнатная квартира – 84-96; 6-комнатная квартира – 103-109.

В соответствии с пунктом 1 раздела 8 Региональной программы общее руководство и управление Программой осуществляет Департамент строительства и жилищно-коммунального хозяйства Вологодской области (далее – Департамент).

На официальном сайте Департамента (адрес: <http://www.depreion.ru/Default.aspx?mnu=2f4a20af7bb4de3beedc17954223047>) в разделе «Вопросы, возникшие в связи с реализацией мероприятий по переселению граждан из аварийного жилищного фонда» пунктом 8 разъяснено следующее: органы местного самоуправления не вправе установить свой минимальный размер квартир меньший, чем рекомендован строительными нормами и правилами. Необходимо руководствоваться СНиП 31-01-2003 «Здания жилые многоквартирные» в соответствии с распоряжением Правительства

Российской Федерации от 26.01.2010 года № 1047-р.

Исходя из анализа норм Управление делает вывод, что Заказчиком в техническое задание были включены характеристики жилых помещений (квартир) и их площади, не соответствующие строительным нормам и правилам, а именно: шесть 1-комнатных квартир общая площадь каждой из которых **не менее 16,0 кв.м**; две 1-комнатные квартиры общая площадь каждой из которых **не менее 18,4 кв.м**; 1-комнатная квартира общей площадью **не менее 22,5 кв.м**; 2-комнатная квартира общей площадью **не менее 23,8 кв.м**; 2-комнатная квартира общей площадью **не менее 23,7 кв.м**; 2-комнатная квартира общей площадью **не менее 41,4 кв.м**; 2-комнатная квартира общей площадью **не менее 41,8 кв.м**; две 2-комнатные квартиры общая площадь каждой из которых **не менее 39,4 кв.м**; 2-комнатная квартира общей площадью **не менее 24,4 кв.м**; 3-комнатная квартира общей площадью **не менее 55,2 кв.м**; 4-комнатная квартира общей площадью **не менее 55,6 кв.м**.

Более того техническое задание не предусматривает требований к площади сантехнических узлов, площади кухонь. В техническом задании указана общая площадь квартир. Потребность Заказчика, исходя из целей Региональной и Муниципальной программы, требований закона №214-ФЗ, заключается в обладании правом на жилые помещения (квартиры), а не объект капитального строительства в целом. Объединение в один лот 24 жилых помещений (квартир) является нецелесообразным и не приводит к достижению поставленных задач. Материалами дела подтверждается, что объединение всех объектов недвижимости, привело к участию только одного хозяйствующего субъекта, так как требуемое количество квартир в одном доме с указанными характеристиками имеет только один хозяйствующий субъект - ООО «СК Новый дом», дом которого в полном объеме соответствует заявленным характеристикам технического задания. Основываясь на принципах осуществления закупок, изложенных в общих положениях Закона №44-ФЗ, а также с учетом требований норм Закона №135-ФЗ рациональным и расширяющим круг участников, гарантией обеспечения конкурентных начал будет выступать деление рассматриваемой закупки на лоты, состав которых определить пропорционально количеству требуемых квартир.

При проведении торгов, согласно части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции, запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции, в том числе запрещается создание участнику торгов или нескольким участникам торгов преимущественных условий участия в торгах.

Наряду с установленными частью 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции запретами при проведении торгов, если организаторами торгов или заказчиками являются органы исполнительной власти, органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправления, государственные внебюджетные фонды, а также при проведении торгов в случае закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд запрещается не предусмотренное федеральными законами или иными нормативными правовыми актами ограничение доступа к участию в торгах, запросе котировок, запросе предложений.

Из материалов дела следует, что извещение о проведении торгов, опубликованное

в средствах массовой информации, и документация об аукционе в электронной форме, доступные неограниченному количеству заинтересованных лиц, содержат информацию о предмете контракта, месте реализации, общих требованиях, нормативных правовых актах, на соответствие которым необходимо ответить участнику.

Из содержания информационной карты и извещения о проведении аукциона не представляется возможным с достоверностью сделать вывод об осуществляемой услуге и ее характеристиках (требованиях) ввиду отсутствия точной регламентации, сочетания норм строительного законодательства, по факту направленных на достижение различных результатов. Потенциальные участники торгов на право заключения муниципального контракта на право выполнения работ по участию в долевом строительстве 24 жилых помещений (квартир) не обладали полной и достоверной информацией о тех работах, в которых нуждается заказчик, что нарушает требования соблюдения конкурентных начал, закрепленных в пункте 2 части 1 статьи 1 Закона о защите конкуренции и части 1 статьи 17 как квалифицирующей действия Заказчика.

Объединение указанных в техническом задании работ сокращает круг его участников, ограничивает количество участников закупки, которые могут принять участие в строительстве, что свидетельствует об ограничении конкуренции на рынке строительных услуг.

Фактическим подтверждением ограничения конкуренции, сокращения круга участников запроса котировок и нарушения положений части 1 и части 2 статьи 17 Закона о защите конкуренции является заявление строительной организации о невозможности участия в обозначенной закупке в связи с необоснованным включением в предмет аукциона в электронной форме работ, которые по факту уже должны быть выполнены на момент подачи заявки, а также факт наличия одной заявки на участие в аукционе от ООО «СК Новый дом» – единственного участника, с которым рассматривался вопрос о заключении контракта.

Таким образом, в совокупности действия Администрации по организации и проведению аукциона подтверждают доводы Управления в части нарушения Заказчиком и частей 1, 2 статьи 17 Закона о защите конкуренции.

С учетом вышеизложенного, руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1 – 4 статьи 41, статьей 48, частью 1 статьи 49 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА:

1. Признать администрацию Усть-Кубинского муниципального района Вологодской области нарушившей часть 1, часть 2 статьи 17 Закона о защите конкуренции;

2. Администрации Усть-Кубинского муниципального района Вологодской области

выдать предписание о прекращении нарушения антимонопольного законодательства и о совершении действий, направленных на обеспечение конкуренции.

Председатель комиссии

подпись

Н.В. Мерзлякова

Т.Б. Тихомирова

Д.С. Анпилов

Е.С. Шишкин

Члены комиссии:

ПОДПИСЬ

ПОДПИСЬ

ПОДПИСЬ