



Новгородская региональная общественная организация «Собрание коренных новгородцев»  
173000, Великий Новгород, ул. Андреевская, д.18/8, тел. (8162) 679-180, (963) 369 34 69  
e-mail: anna.f.cherepanova@gmail.com

№ 38-11/2015  
13 ноября 2015 года

Управление Федеральной антимонопольной службы «05»  
России по Новгородской области  
Адрес: Новгородская область, г. Великий Новгород,  
Воскресенский бульвар, д. 3  
Заказчик:  
Администрация Великого Новгорода  
173007 г. Великий Новгород, ул. Большая Власьевская, д. 4

### ЖАЛОБА

30.10.2015 г. на официальном сайте Российской Федерации о размещении заказов <http://zakupki.gov.ru/> была размещена информация о проведении электронного аукциона №0350300011815000242 на приобретение у застройщиков 15 жилых помещений в многоквартирных домах, строительство которых не завершено, для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей.

<http://zakupki.gov.ru/epz/order/notice/ea44/view/common-info.html?regNumber=0350300011815000242>

Заказчиком является Администрация Великого Новгорода (далее – «Заказчик»)

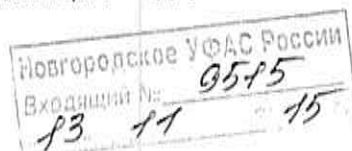
Начальная (максимальная) цена контракта составляет 18 315 000,00 руб.

1. Заказчиком в Документации не определены требования к участникам закупки, которые должны быть установлены в соответствии с законодательством Российской Федерации, а также требования к документам, которые подтверждают соответствие участников закупки указанным требованиям.

В силу п. 1 ч. 1 ст. 31 Закона о контрактной системе при осуществлении закупки заказчик устанавливает следующие единые требования к участникам закупки: соответствие требованиям, установленным в соответствии с законодательством Российской Федерации к лицам, осуществляющим поставку товара, выполнение работы, оказание услуги, являющихся объектом закупки.

В силу ч. 3 ст. 64 Федеральный закон от 05.04.2013 N 44-ФЗ "О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд" документация об электронном аукционе наряду с предусмотренной частью 1 настоящей статьи информацией содержит требования к участникам такого аукциона, установленные в соответствии с частью 1, частями 1.1, 2 и 2.1 (при наличии таких требований) статьи 31 настоящего Федерального закона.

В силу п. 2 ч. 5 ст. 66 Закона о контрактной системе вторая часть заявки на участие в электронном аукционе должна содержать следующие документы и информацию: документы, подтверждающие соответствие участника такого аукциона требованиям, установленным пунктом 1 части 1, частями 2 и 2.1 статьи 31 (при наличии таких требований) настоящего Федерального закона, или копии этих документов, а также декларация о соответствии участника такого аукциона требованиям, установленным пунктами 3 - 9 части 1 статьи 31 настоящего Федерального закона.



Заказчиком определены следующие требования к участникам закупки, установленные в соответствии с законодательством Российской Федерации: участник размещения заказа должен обладать статусом застройщика (пункт 1 статьи 2 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»), обладать разрешением на строительство и проектной декларацией.

При этом, в силу подп. 2 п. 10.3. Документации вторая часть заявки на участие в электронном аукционе должна содержать следующие документы и информацию: копия разрешения на строительство, копия проектной декларации.

В то же время, в силу п. 1 ст. 2 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" застройщик - юридическое лицо независимо от его организационно-правовой формы, имеющее в собственности или на праве аренды, на праве субаренды либо в предусмотренных Федеральным законом от 24 июля 2008 года N 161-ФЗ "О содействии развитию жилищного строительства" (далее - Федеральный закон "О содействии развитию жилищного строительства"), подпунктом 15 пункта 2 статьи 39.10 Земельного кодекса Российской Федерации случаях на праве безвозмездного пользования земельный участок и привлекающие денежные средства участников долевого строительства в соответствии с настоящим Федеральным законом для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, за исключением объектов производственного назначения, на основании полученного разрешения на строительство.

Таким образом, Заказчиком должно было быть установлено требование о наличии у участника закупки на соответствующем праве земельного участка, а также корреспондирующее указанному требованию требование к документам, которые содержит вторая часть заявки (свидетельство о праве собственности, договор аренды или иной документ, подтверждающий наличие соответствующего права на земельный участок).

## **2. Требование Заказчика к объекту закупки об отсутствии правовых обременений необоснованно ограничивает конкуренцию.**

В силу ч. 2 ст. 8 Закона о контрактной системе конкуренция при осуществлении закупок должна быть основана на соблюдении принципа добросовестной ценовой и неценовой конкуренции между участниками закупок в целях выявления лучших условий поставок товаров, выполнения работ, оказания услуг. Запрещается совершение заказчиками, специализированными организациями, их должностными лицами, комиссиями по осуществлению закупок, членами таких комиссий, участниками закупок любых действий, которые противоречат требованиям настоящего Федерального закона, в том числе приводят к ограничению конкуренции, в частности к необоснованному ограничению числа участников закупок.

В силу п. 1 ч. 1 ст. 33 Закона о контрактной системе описание объекта закупки должно носить объективный характер.

Как следует из Приложения № 1 к документации «Техническое задание», на момент передачи Заказчику жилые помещения должны быть никому другому не проданы, не заложены, не подарены, в споре и под арестом не состоять, не являться предметом право притязаний третьих лиц.

В силу ч. 1 ст. 12.1. Закона о долевом участии в строительстве залогом в порядке, установленном статьями 13 - 15 настоящего Федерального закона, должно обеспечиваться исполнение следующих обязательств застройщика по всем договорам, заключенным для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости на основании одного разрешения на строительство:

- 1) возврат денежных средств, внесенных участником долевого строительства, в случаях, предусмотренных настоящим Федеральным законом и (или) договором;
- 2) уплата участнику долевого строительства денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательства по передаче объекта долевого

строительства, и иных причитающихся ему в соответствии с договором и (или) федеральными законами денежных средств.

В силу ч. 1 ст. 13 Закона о долевом участии в строительстве в обеспечение исполнения обязательств застройщика (залогодателя) по договору с момента государственной регистрации договора у участников долевого строительства (залогодержателей) считаются находящимися в залоге предоставленный для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в составе которых будут находиться объекты долевого строительства, земельный участок, принадлежащий застройщику на праве собственности, или право аренды, право субаренды на указанный земельный участок и строящиеся (создаваемые) на этом земельном участке многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости.

В силу ч. 1 ст. 12 Закона о долевом участии в строительстве обязательства застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Таким образом, до момента подписания документа о передаче объекта долевого строительства со всеми участниками долевого строительства строящийся многоквартирный дом находится в залоге, установленном в силу закона.

В силу ч. 1 ст. 6 Закона о долевом участии в строительстве застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства не позднее срока, который предусмотрен договором и должен быть единым для участников долевого строительства, которым застройщик обязан передать объекты долевого строительства, входящие в состав многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости или в состав блок-секции многоквартирного дома, имеющей отдельный подъезд с выходом на территорию общего пользования, за исключением случая, установленного частью 3 настоящей статьи.

Таким образом, передача объектов долевого строительства участникам долевого строительства может происходить не одновременно в случае если многоквартирный дом состоит из блок-секций, имеющих отдельный подъезд.

Следовательно, до момента передачи объектов долевого строительства, входящих в последнюю блок-секцию многоквартирного дома, передаваемые объекты долевого строительства будут находиться в залоге, установленном в силу закона.

С учётом изложенного, установленное Заказчиком требование необоснованно ограничивает возможность участия в электронном аукционе застройщиков, которые осуществляют строительство многоквартирных домов, состоящих из блок-секций, имеющих отдельный подъезд.

#### ПРОШУ:

Отменить электронный аукцион №0350300011815000242 на приобретение у застройщиков 15 жилых помещений в многоквартирных домах, строительство которых не завершено, для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей.

Председатель

НРОО «Собрание коренных новгородцев»



А.Ф. Черепанова