

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ АНТИМОНОПОЛЬНАЯ СЛУЖБА**  
**УПРАВЛЕНИЕ**  
**по Владимирской области**

ул. Большая Московская, 1, г. Владимир, 600000 тел./ факс (4922) 33-49-78, 43-10-25  
e-mail: [to33@fas.gov.ru](mailto:to33@fas.gov.ru)

**Р Е Ш Е Н И Е**  
**по делу о нарушении законодательства**  
**о контрактной системе в сфере закупок**  
**№ 033/06/33-792/2019**

15 августа 2019 года

г. Владимир

*Резолютивная часть решения оглашена 15.08.2019*

Комиссия Владимирского УФАС России по контролю в сфере закупок (далее – Комиссия) в составе:

председателя Комиссии:

членов Комиссии:

на основании части 8 статьи 106 Федерального закона № 44-ФЗ от 05.04.2013 «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» (далее - Закон о контрактной системе в сфере закупок) и 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, утвержденного приказом ФАС России от 19.11.2014 № 727/14 (далее - административный регламент) рассмотрела жалобу ООО «СОЮЗ» на положения документации об аукционе в электронной форме на поставку жилого помещения (благоустроенной квартиры) для лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, в муниципальном образовании г. Владимир (№ закупки 0328300032819000570) в присутствии:

представителя уполномоченного органа – управления муниципального заказа администрации города Владимира (далее – управление, уполномоченный орган);;

представителя заказчика - управления образования администрации г. Владимира;

представителя заявителя – ООО «СОЮЗ»;

представителя заинтересованного лица – ООО «Офис во Владимире».

14.08.2019 в соответствии с пунктом 3.32 Административного регламента и частью 3 статьи 106 Закона о контрактной системе в сфере закупок в рамках рассмотрения дела о нарушении законодательства о контрактной системе в сфере закупок Комиссией объявлен перерыв до 15.08.2019.

В ходе рассмотрения дела о нарушении законодательства в сфере закупок № 033/06/33-792/2019 Комиссия

**УСТАНОВИЛА:**

Во Владимирское УФАС России поступила жалоба ООО «СОЮЗ» (далее – заявитель, общество) на положения документации об аукционе в электронной форме на поставку жилого помещения (благоустроенной квартиры) для лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без

попечения родителей, в муниципальном образовании г. Владимир (№ закупки 0328300032819000570).

На заседании Комиссии Владимирского УФАС России представитель заявителя пояснил следующее.

В Техническом задании в части условий поставки товаров, выполнения работ, оказания услуг заказчик требует указать конкретный адрес квартиры, что, по мнению общества, может привести к получению заказчиком сведений об участнике аукциона, а также к ограничению количества участников закупки и нарушению статьи 33 Закона о контрактной системе в сфере закупок, поскольку участник закупки не обязан на момент подачи заявки, иметь товар, являющийся предметом закупки в наличии, и соответственно может не знать почтовый адрес жилого помещения.

На основании вышеизложенного представитель общества просит признать жалобу обоснованной, внести изменения в документацию, выдать предписание об устранении допущенных нарушений.

Представитель уполномоченного органа по доводам жалобы пояснил следующее.

Согласно пункту 1 части 1 статьи 33 Закона о контрактной системе в сфере закупок, в описании объекта закупки указываются функциональные, технические и качественные характеристики, эксплуатационные характеристики объекта закупки (при необходимости).

При этом, указанной выше нормой закона установлен запрет на включение требований или указаний в отношении товарных знаков, знаков обслуживания, фирменных наименований, патентов, полезных моделей, промышленных образцов, наименование страны происхождения товара, требования к товарам, при условии, что такие требования или указания влекут за собой ограничение количества участников закупки.

Представитель уполномоченного органа обращает внимание Комиссии на следующие обстоятельства.

Товаром, являющимся предметом закупки в рассматриваемом случае является объект недвижимости — квартира, которая является объектом купли-продажи на вторичном рынке жилья, то есть не является новостройкой.

Любой объект недвижимости, в том числе, многоквартирный дом, в обязательном порядке должен иметь адрес, что прямо предусмотрено Постановлением Правительства РФ от 19.11.2014 № 1221 «Об утверждении Правил присвоения, изменения и аннулирования адресов» (далее - Правила), в котором в пункте 3 в частности указано, что адрес, присвоенный объекту адресации должен отвечать требованию обязательности, т.е. каждому объекту адресации должен быть присвоен адрес в соответствии с правилами установленными данным Постановлением.

Подпунктом «д» пункта 21 Правил, в том числе, предусмотрено, что решение уполномоченного органа о присвоении объекту адресации адреса принимается одновременно с принятием решения о строительстве объекта адресации.

Таким образом, адрес является одной из характеристик любого объекта недвижимости, в том числе жилого помещения — квартиры, что прямо вытекает из положений пункта 11 Правил, в котором указано, что в случае присвоения адреса многоквартирному дому осуществляется одновременное присвоение адресов всем расположенным в нем помещениям.

С учетом данного обстоятельства представитель уполномоченного органа отмечает, что адрес, являясь характеристикой объекта недвижимости (многоквартирного дома, квартиры) не является товарным знаком, знаком обслуживания. Фирменным наименованием, патентом, полезной моделью, промышленным образцом, наименованием страны происхождения товара, требованием к товару, указанием которых в описании объекта закупки запрещено.

Фактически, в Законе о контрактной системе в сфере закупок отсутствует норма, которая прямо запрещает наличие в составе описания характеристик объекта недвижимости, являющегося предметом закупки, указания на адрес.

Кроме того, в соответствии с положениями статьи 554 Гражданского кодекса РФ в договоре продажи недвижимости должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить недвижимое имущество, подлежащее передаче покупателю по договору, в том числе данные, определяющие расположение недвижимости на соответствующем земельном участке либо в составе другого недвижимого имущества, при этом, при отсутствии этих данных в договоре условие о недвижимом имуществе, подлежащем передаче считается не согласованным сторонами, а соответствующий договор не считается заключенным.

В соответствии с частью 2 статьи 33 Закона о контрактной системе в сфере закупок, документация о закупке в соответствии с требованиями, указанными в части 1 данной статьи, должна содержать показатели, позволяющие определить соответствие закупаемого товара установленным заказчиком требованиям.

Документацией установлены ряд требований к жилому помещению (квартире) которая является объектом закупки, а именно:

- квартира должна находиться в собственности продавца или же продавец должен иметь основания для продажи данного жилого помещения;
- квартира не должна иметь обременение (не должна быть продана, передана в аренду, доверительное управление, в качестве вклада в уставной капитал юридических лиц, заложена и т.д.), состоять под арестом (запрещением), в споре о праве собственности;
- в отношении квартиры не должны быть заключены предварительные договоры купли-продажи или мены.

С учетом данного обстоятельства, а также принимая во внимание положения части 1 статьи 67 Закона о контрактной системе в сфере закупок, аукционная комиссия только при наличии адреса сможет принять законное и обоснованное решение о соответствии предлагаемого к поставке товара, как требованиям документации, так и установленным заказчиком требованиям.

Это связано с тем, что проверка аукционной комиссией соответствия квартиры установленным требованиям возможно только с использованием единого государственного реестра недвижимости, так как именно в нем, в соответствии со статьей 131 ГК РФ происходит регистрация права собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, указывается ограничения этих прав, их возникновение, переход и их прекращение.

В отношении довода заявителя о том, что указание конкретного адреса жилого помещения может привести к ограничению количества участников закупки представитель уполномоченного органа считает возможным обратить внимание на то обстоятельство, что согласно части 1 статьи 209 Гражданского кодекса РФ распоряжаться недвижимым имуществом, в том числе отчуждать его, может только лицо, владеющее этим имуществом на праве собственности, т.е. продавцом жилого помещения может выступать только его собственник или лицо, уполномоченное собственником на совершение действий направленных, на совершение сделки-купли продажи.

Любой собственник жилого помещения в многоквартирном доме имеет в своем распоряжении информацию об адресе объекта недвижимости, который ему принадлежит, и любое лицо, надлежащим образом уполномоченное собственником, также имеет данную информацию, что фактически исключает возможность ограничения круга участников закупки в рассматриваемом случае.

При этом, данной нормой закона круг участников закупки, предметом которой является жилое помещение (квартира) уже ограничен в соответствии с действующим законодательством.

В отношении вопроса связанного с утверждением заявителя о том, что участник закупки не обязан на момент подачи заявки иметь в своем распоряжении товар, являющийся предметом закупки, представитель уполномоченного органа считает возможным отметить, что жилые помещения (квартиры), в том числе на вторичном рынке жилья, являются в достаточной степени специфичным объектом закупки.

В частности, в соответствии с положениями статьи 551 Гражданского кодекса РФ переход права собственности на недвижимость по договору продажи недвижимости к покупателю подлежит государственной регистрации.

В связи с наличием данной нормы гражданского законодательства, а также положениями ранее указанной статьи 131 Гражданского кодекса в Постановлении Пленума Высшего арбитражного суда РФ от 11.07.2011 № 54 прямо указано что: судам необходимо иметь в виду, что для государственной регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество к покупателю (статьи 131 и 551 ГК РФ) продавец должен обладать правом собственности на него.

На основании изложенного представитель уполномоченного органа считает, что наличие в документации электронного аукциона характеристики объекта закупки в виде адреса и требование указания конкретного адреса в составе заявки на участие в электронном аукционе являются не противоречащими действующему законодательству о закупках и в полной мере соответствуют гражданскому законодательству РФ регламентирующему порядок купли-продажи недвижимого имущества.

В связи с вышеизложенным представитель управления муниципального заказа администрации города Владимира просит признать жалобу ООО «Союз» по доводам, изложенным в ней, не обоснованной в полном объеме.

Представитель заказчика, а также представитель заинтересованного лица на заседании Комиссии поддержали позицию уполномоченного органа и просили в удовлетворении жалобы отказать.

Заслушав мнения сторон, изучив представленные документы, исследовав доказательства сторон в рамках внеплановой проверки, проведенной в соответствии с пунктом 1 частью 15 статьи 99 Закона о контрактной системе, Комиссия Владимирского УФАС России пришла к следующим выводам.

30.07.2019 г. на официальном сайте единой информационной системы в сфере закупок было размещено извещение № 0328300032819000570 о проведении электронного аукциона на поставку жилого помещения (благоустроенной квартиры) для лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей в муниципальном образовании г. Владимир.

Начальная (максимальная) цена контракта: 1 583 940.00 рублей.

В соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 33 Закона о контрактной системе в сфере закупок, заказчик при описании в документации о закупке объекта закупки должен руководствоваться следующими правилами: 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 в сфере закупок, 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.

В соответствии с частью 3 статьи 33 Закона о контрактной системе в сфере закупок, не допускается включение в документацию о закупке (в том числе в форме требований к качеству, техническим характеристикам товара, работы или услуги, требований к функциональным характеристикам (потребительским свойствам) товара) требований к производителю товара, к участнику закупки (в том числе требования к квалификации участника закупки, включая наличие опыта работы), а также требования к деловой репутации участника закупки, требования к наличию у него производственных мощностей, технологического оборудования, трудовых, финансовых и других ресурсов, необходимых для производства товара, поставка которого является предметом контракта, для выполнения работы или оказания услуги, являющихся предметом контракта, за исключением случаев, если возможность установления таких требований к участнику закупки предусмотрена настоящим Федеральным законом.

В описании объекта закупки в Приложении № 1 к Информационной карте заказчик установил функциональные, технические, качественные, эксплуатационные характеристики, в том числе «местоположение дома\*», где символ «\*» означает, что участнику закупки требуется указать конкретный адрес жилого помещения.

На основании анализа указанных норм, а также проанализировав документацию и оценив доводы заявителя, заказчика и уполномоченного органа, Комиссия Владимирского УФАС установила, что заказчик вправе включить в документацию о проведении электронного аукциона такие характеристики услуги, которые отвечают его потребностям, также вправе в необходимой степени детализировать предмет электронного аукциона. Закон о контрактной системе в сфере закупок не обязывает заказчика устанавливать требования к характеристикам услуги, которые удовлетворяли бы всех возможных участников закупок для государственных (муниципальных) нужд.

В связи с вышеуказанным Комиссия Владимирского УФАС России приходит к выводу, что при формировании технического задания заказчику в рамках законодательства о контрактной системе в сфере закупок предоставлены полномочия по самостоятельному определению параметров и характеристик товара, работы, услуги в наибольшей степени удовлетворяющих его потребности.

Кроме изложенного, на основании части 9 статьи 105 Закона о контрактной системе в сфере закупок к жалобе прикладываются документы, подтверждающие ее обоснованность.

Из приведенных положений Закона следует, что обязанность доказывания нарушения своих прав и законных интересов лежит на подателе жалобы.

Контрольный орган в сфере закупок установил факт того, что заявителем жалобы не было предоставлено объективных документов и достоверных доказательств, свидетельствующих о нарушении заказчиком положений Закона о контрактной системе в сфере закупок, о создании одним участникам закупки преимуществ перед другими, о невозможности заявителю принять участие в указанной закупке.

В силу изложенного, Комиссия полагает, что аукционная документация в полной мере соответствует требованиям статьи 33 Закона о контрактной системе в сфере закупок.

На основании изложенного, руководствуясь частями 8 статьи 106, пунктом 3 частью 15 статьи 99 Закона о контрактной системе в сфере закупок, Комиссия Владимирского УФАС России

#### РЕШИЛА:

Признать жалобу ООО «СОЮЗ» на положения документации об аукционе в электронной форме на поставку жилого помещения (благоустроенной квартиры) для лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, в муниципальном образовании г. Владимир (№ закупки 0328300032819000570) необоснованной.

*Настоящее решение вступает в законную силу с момента его вынесения и может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев с момента вынесения.*

Председатель Комиссии

Члены Комиссии