



# АРБИТРАЖНЫЙ СУД ВОЛОГОДСКОЙ ОБЛАСТИ

ул. Герцена, д. 1 «а», Вологда, 160000

Именем Российской Федерации

## Р Е Ш Е Н И Е

17 января 2024 года

город Вологда

Дело № А13-7980/2023

Резолютивная часть решения объявлена 11 января 2024 года.

Полный текст решения изготовлен 17 января 2024 года.

Арбитражный суд Вологодской области в составе судьи Парфенюка А.В., при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Ходневой Г.А., рассмотрев в открытом судебном заседании дело по заявлению администрации Вожегодского муниципального округа Вологодской области о признании незаконным пунктов 2, 3, 4, 5, 6 решения Управления Федеральной антимонопольной службы по Вологодской области от 03.04.2023 № 035/06/8-232/2023 (04-11/86-23), с привлечением к участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, - общества с ограниченной ответственностью «Дорстрой», общества с ограниченной ответственностью «Интрэк» и акционерного общества «Сбербанк-автоматизированная система торгов», при участии: от заявителя - Семенникова С.Н. главы Вожегодского муниципального округа Вологодской области, от Управления Федеральной антимонопольной службы по Вологодской области Сучкова О.Н. по доверенности от 21.09.2023, от общества с ограниченной ответственностью «Дорстрой» Половниковой М.А. по доверенности от 11.01.2023,

### у с т а н о в и л :

администрация Вожегодского муниципального округа Вологодской области (далее – Администрация) обратилась в Арбитражный суд Вологодской области с заявлением о признании незаконным пунктов 2, 3, 4, 5, 6 решения Управления Федеральной антимонопольной службы по Вологодской области (далее – УФАС, Управление) от 03.04.2023 № 035/06/8-232/2023 (04-11/86-23).

В обоснование требований Администрация указала, что в рамках реализации Областной адресной программы переселения № 8 «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда в муниципальных образованиях Вологодской области на 2019-2025 годы» Администрацией заключены контракты на приобретение квартир для переселения граждан их ветхого и

код для идентификации:

аварийного жилья в будущем. Закупка по приобретению жилого помещения (квартиры) была объявлена путем проведения открытого аукциона в электронной форме. Предметом муниципального контракта является приобретение жилого помещения (квартиры), которая будет создана в будущем, с учетом пункта 2 статьи 455 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) и позиции, изложенной в постановлении Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации 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 № 54), письме Федеральной антимонопольной службы от 09.12.2019 № МЕ/108026/19. По мнению Администрации, спорная закупка путем заключения договора купли-продажи квартиры, которая будет создана в будущем, не противоречит нормам 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 № 44-ФЗ), допускается Областной адресной программой переселения № 8 «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда в муниципальных образованиях Вологодской области на 2019 - 2025 годы», утвержденной постановлением Правительства Вологодской области от 01.04.2019 № 322. Администрация считает, что данный способ закупки правомерно избран заказчиком, исходя из своих потребностей и отвечает целям эффективного использования источников финансирования, а антимонопольный орган не наделен полномочиями указывать заказчику какой вид договора ему заключать, а также полномочиями по квалификации проектов договоров, приложенных к аукционной документации.

Кроме того, Администрация проанализировала статьи 740, 747, 748 ГК РФ о строительном подряде, а также положений части 3 статьи 1 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и пункта 4 Постановления № 54 и отметила, что проект муниципального контракта не содержит обязанностей заказчика, характерных для строительного подряда, в частности, обязанностей предоставить для строительства земельный участок, получить разрешение на строительство. Помимо этого, проект муниципального контракта не предусматривает участие заказчика в долевом строительстве многоквартирных домов.

Администрация сослалась также на пункты 1, 4 муниципальной программы «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда в Вожегодском муниципальном округе на 2023 - 2027 годы», утвержденной постановлением администрации Вожегодского муниципального округа Вологодской области от 30.12.2022 № 839, и отметила, что в качестве способов решения проблемы переселения граждан, данная муниципальная программа предусматривает как приобретение, так и строительство благоустроенных жилых помещений; данная муниципальная программа допускает 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 (далее - ГрК РФ), и (или) строительство таких домов, а также у лиц, не являющихся застройщиками.

Администрация считает, что при разрешении спора следует учитывать, что предмет соглашения о предоставлении субсидии из областного бюджета бюджету муниципального образования области на обеспечение мероприятий по переселению граждан из аварийного жилищного фонда от 24.01.2022 № 15/5ПС, заключенного между Администрацией и Департаментом строительства Вологодской области, а именно, предоставление в 2022-2024 г.г. субсидии на софинансирование расходных обязательств муниципальных образований области, связанных с реализацией мероприятий по переселению граждан из аварийного жилищного фонда путем финансирования приобретения жилых помещений в многоквартирных домах, а также в жилых домах, указанных в пункте 2 части 2 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации (в том числе в многоквартирных домах, строительство которых не завершено) и строительство таких домов, в том числе для целей последующего предоставления гражданам. Мотивируя свою позицию, Администрация сослалась также на письмо Федеральной антимонопольной службы от 28.01.2020 № АК/5602/20 и письмо Департамента строительства Вологодской области от 21.06.2023.

Заявитель считает неправомерным вывод УФАС о том, что допуск заявки без указания номера дома с последующим заключением контракта создает условия неисполнения контракта. Администрация указала, что в техническом задании заказчиком не указан точный, конкретный адрес объекта в связи с тем, что квартиры на момент подачи заявок, по смыслу договора, могут быть построены.

Дополнительно Администрация отметила, что извещение о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельных участков с кадастровыми номерами 35:06:0103001:180, 35:06:0101001:496 было размещено 12.07.2022 на сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» по адресу: [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru).

Представитель Администрации в судебном заседании поддержал предъявленные требования по основаниям, изложенным в заявлении.

Управление в отзыве на заявление (с учетом дополнений) и его представитель в судебном заседании считают решение в оспариваемой части законным. Управление сослалось на объяснения Администрации от 10.05.2023 и отметило, что ООО «Дорстрой» еще до проведения закупки получило в аренду земельный участок на основании договора от 26.08.2022 № 29 с целью строительства многоквартирного дома. В дальнейшем, в марте - апреле 2023 года Администрацией по результатам 26 закупок по приобретению квартир заключено 26 контрактов с ООО «Дорстрой» на приобретение квартир по ул.Хватова в п.Вожега.

Управление сослалось на пункт 6 Постановления № 54, которым разъяснено, что в случаях когда по условиям договора одна сторона, имеющая в собственности или на ином праве земельный участок, предоставляет его для строительства здания или сооружения, а другая сторона обязуется осуществить строительство, к отношениям сторон по договору подлежат применению правила главы 37 ГК РФ, в том числе правила параграфа 3 названной главы («Строительный подряд»).

По мнению Управления, закупка должна быть проведена как закупка работ по строительству объекта, однако заказчик подменил правила «Строительного подряда» и осуществил закупку в «обход» положений Закона № 44-ФЗ. Заказчик неправомерно определил предмет закупки, не установил дополнительные требования к участникам аукциона, членство в СРО, а также требования к контракту и его исполнению при закупке по строительству недвижимого объекта, что создало условия недопущения, ограничения или устранения конкуренции, в том числе необоснованные преимущественные условия для ООО «Дорстрой» как участника аукциона, который не соответствует требованиям законодательства для участия в закупках по строительству. Управление считает, что действия Администрации по заключению контрактов по покупке объектов недвижимого имущества, которые будут созданы в будущем, подлежат квалификации как уклонение от проведения надлежащих конкурентных процедур, предусмотренных Законом № 44-ФЗ, с установлением соответствующих дополнительных требований к участникам таких закупок; Администрацией проведена мнимая конкурентная закупка с целью заключения контракта с обществом.

Управление сослалось на пункт 19 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - Земельный кодекс) и постановление Правительства Российской Федерации от 10.09.2012 № 909 «Об определении официального сайта Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» и отметило, что на официальном сайте ГИС Торги, который определен для размещения информации о проведении аукционов по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, и проведении аукционов на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, отсутствует информация о торгах на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 35:06:0101001:496.

Определением от 17.08.2023 к участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены: общество с ограниченной ответственностью «Дорстрой» (далее – ООО «Дорстрой»), общество с ограниченной ответственностью «Интрэк», (ИНН 7720882292; далее – ООО «Интрэк»), акционерное общество «Сбербанк-автоматизированная система торгов» (далее – АО «Сбербанк – АСТ»).

ООО «Дорстрой» в отзыве на заявление считает требования заявителя подлежащими удовлетворению.

ООО «Интрэк» отзыв на заявление не представило.

АО «Сбербанк – АСТ» отзыв на заявление не представило.

Представители третьих лиц – ООО «Интрэк» и АО «Сбербанк-АСТ», извещенных надлежащим образом о времени и месте рассмотрения дела, в судебное заседание не явились.

Дело рассмотрено в порядке части 2 статьи 200 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее - АПК РФ) в отсутствие представителей ООО «Интрэк», АО «Сбербанк - АСТ».

Исследовав письменные доказательства по делу, заслушав объяснения представителей лиц, участвующих в деле, арбитражный суд считает, что заявленные требования не подлежат удовлетворению.

Как видно из материалов дела, постановлением Правительства Вологодской области от 01.04.2019 № 322 утверждена Областная адресная программа переселения № 8 «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда в муниципальных образованиях Вологодской области на 2019 - 2025 годы» (далее - Областная адресная программа переселения № 8).

Указанная Программа принята в соответствии с Федеральным законом от 21.07.2007 № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» и с целью переселения граждан из аварийного жилищного фонда в муниципальных образованиях Вологодской области. Согласно Программе реализация мероприятий по переселению граждан из аварийного жилищного фонда на территории Вологодской области осуществляется в рамках федерального проекта «Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда» национального проекта «Жилье и городская среда».

Администрацией вынесено постановление от 06.07.2022 № 283 «Об организации и проведении аукциона по аренде земельных участков», которым предписано провести аукцион по аренде следующих земельных участков:

- земельный участок с кадастровым номером 35:06:0103001:180, расположенный Российская Федерация, Вологодская область, Вожегодский муниципальный округ, п.Вожега, ул.Октябрьская, площадью 3390 кв.м, разрешенное использование: многоквартирные дома в 2-3 этажа, категория земель: земли населенных пунктов;

- земельный участок с кадастровым номером 35:06:0101001:496, расположенный Российская Федерация, Вологодская область, Вожегодский муниципальный округ, п.Вожега, ул.Хватова, площадью 2047 кв.м, разрешенное использование: многоквартирные дома не выше 4-ех этажей с участком и без участка, категория земель: земли населенных пунктов.

Позднее Администрацией издано распоряжение от 07.03.2023 № 51-р «Об организации и проведении аукциона в электронной форме», которым предписано организовать и провести размещение муниципальной закупки путем проведения открытого аукциона в электронной форме по приобретению жилого помещения в рамках Областной адресной программы переселения № 8 за счет средств федерального бюджета, областного бюджета с начальной (максимальной) ценой контракта 2 567 600 руб.

Администрацией 13.03.2023 в единой информационной системе в сфере закупок (официальный сайт <http://zakupki.gov.ru>) и на сайте оператора электронной площадки АО «Сбербанк-АСТ» в сети интернет по адресу: [www.sberbank-ast.ru](http://www.sberbank-ast.ru) размещено извещение № 0130600039523000033 о проведении электронного аукциона на приобретение жилого помещения в рамках реализации Областной адресной программы переселения № 8 «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда в муниципальных образованиях Вологодской области на 2019 - 2025 годы» (далее – аукцион).

Согласно указанному извещению об аукционе начальная (максимальная) цена контракта – 2 567 600 руб.; описание объекта закупки указано в электронном документе «Описание объекта закупки».

В документе «Описание объекта закупки (техническое задание)» указано количество закупаемого товара – 1 квартира и содержатся функциональные, технические и качественные характеристики, эксплуатационные характеристики объекта закупки, показатели, позволяющие определить соответствие закупаемого товара установленным заказчиком требованиям, максимальные и (или) минимальные значения показателей, а также значения показателей, которые не могут изменяться. В данном разделе документа содержатся, в частности, следующие сведения:

- наименование объекта закупки: Приобретение жилого помещения в рамках реализации Областной адресной программы переселения № 8 «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда в муниципальных образованиях Вологодской области на 2019-2025 годы» (квартира в п. Вожега Вологодской области, не менее 28 кв.м);

- минимальные значения показателей, установленных заказчиком, которое могут изменяться: год ввода в эксплуатацию жилого дома, в котором приобретается квартира – 2024; общая площадь квартиры (без учета площади балкона или лоджии) – 28 кв.м;

- значения показателей, установленных заказчиком, которое не могут изменяться: на территории п.Вожега Вожегодского муниципального округа Вологодской области Российской Федерации; «необходимо указать: Населенный пункт \_\_\_\_\_; Улица \_\_\_\_\_; Дом №\_\_\_\_; Квартира № \_\_\_\_».

В извещении об аукционе указано, что к участникам закупки не установлены требования, предъявляемые в соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 31 Закона № 44-ФЗ; участниками закупки могут являться только субъекты малого предпринимательства, социально ориентированные некоммерческие организации (в соответствии со статьей 30 Закона № 44-ФЗ).

Согласно проекту муниципального контракта предметом контракта является приобретение в собственность Вожегодского муниципального округа жилого помещения (квартиры) в п. Вожега Вологодской области для переселения граждан из аварийного жилищного фонда (пункт 1.1). Источник финансирования: средства федерального и областного бюджетов (пункт 3.6).

На участие в аукционе подано две заявки: ООО «Интрэк» (идентификационный номер заявки 189) и ООО «Дорстрой» (ОГРН 1153525003488; ИНН 3525342553; идентификационный номер заявки 108).

ООО «Интрэк» указало в заявке на участие в аукционе следующие сведения о годе ввода в эксплуатацию жилого дома, в котором приобретается квартира: 2024 (том 1, лист 137).

Согласно протоколу подведения итогов определения поставщика (подрядчика, исполнителя) от 22.03.2023 ООО «Интрэк» представлены документы, не соответствующие требованиям, установленным документацией об электронном аукционе, характеристики предлагаемого участником закупки товара, не соответствуют показателям, установленным в описании объекта закупки в соответствии с частью 2 статьи 33 Закона № 44-ФЗ, а именно: год ввода в эксплуатацию жилого дома, предложенного участником, в котором приобретается квартира, ранее 2024 года.

В связи с чем, заявка ООО «Интрэк» отклонена Администрацией на основании пункта 3 части 12 статьи 48 Закона № 44-ФЗ ввиду несоответствия участника закупки требованиям, установленным частями 1, 1.1, 2, 2.1 статьи 31 Закона № 44-ФЗ.

ООО «Интрэк» 27.03.2023 обратилось в УФАС с жалобой на результаты аукциона и действия аукционной комиссии, указав, что его заявка содержала сведения о введении жилого дома, в котором приобретается квартира, в эксплуатацию в 2024 году и комиссии заказчика надлежало допустить до участия в аукционе.

Управление проанализировало описание объекта закупки и пришло к выводу о том, что жилой дом, в котором приобретается квартира, должен быть введен в эксплуатацию в 2024 году, то есть на момент проведения закупки и возможности заключения контракта по условиям извещения об аукционе фактическое приобретение жилого помещения (квартиры) не возможно; предметом закупки является приобретение объекта недвижимого имущества, которое будет создано в будущем.

При рассмотрении жалобы ООО «Интрэк» УФАС пришло к выводу о том, что у комиссии заказчика с учетом условий извещения об аукционе и требований технического задания отсутствовали основания для принятия решения о допуске заявки ООО «Интрэк», в связи с чем антимонопольный орган признал жалобу ООО «Интрэк» необоснованной.

Вместе с тем, в рамках внеплановой проверки УФАС установило, что заявка ООО «Дорстрой» допущена комиссией заказчика неправомерно, в нарушение требований пунктов 1, 3 части 12 статьи 48, подпункта «а» пункта 1 части 5 статьи 49 Закона № 44-ФЗ, поскольку в ней вопреки установленным заказчиком требованиям к описанию объекта закупки, указано следующее месторасположение квартиры: «Населенный пункт п.Вожега; улица Хватова; Дом № - Квартира № 27;».

По результатам рассмотрения жалобы ООО «Интрэк» УФАС принято решение от 03.04.2023 № 035/06/8-232/2023 (04-11/86-23) (далее - решение УФАС от 03.04.2023), которым антимонопольный орган признал:

- жалобу ООО «Интрэк» - необоснованной (пункт 1 решения);

- заказчика - нарушившим статью 8, пункт 1 части 1, часть 2 статьи 31, пункт 1 части 1 статьи 33, части 16.1, 16.3 статьи 34, статью 42 Закона № 44-ФЗ (пункт 2 решения);

- комиссию заказчика по осуществлению закупки - нарушившей пункты 1, 3 части 12 статьи 48, подпункт «а» пункта 1 части 5 статьи 49 Закона № 44-ФЗ (пункт 3 решения).

Этим же решением антимонопольный орган постановил:

- выдать предписание (пункт 4 решения);

- передать материалы жалобы должностному лицу Вологодского УФАС России для рассмотрения вопроса о наличии в действиях (бездействии) заказчика признаков нарушения антимонопольного законодательства (пункт 5 решения);

- передать материалы жалобы должностному лицу Вологодского УФАС России для рассмотрения вопроса о привлечении виновных должностных лица Заказчика и комиссии Заказчика по осуществлению закупки к административной ответственности (пункт 6 решения).

На основании вышеуказанного решения Комиссией выдано предписание от 03.04.2023 № 035/06/8-232/2023 (04-11/86-23), содержащее следующие требования:

- заказчику отменить процедуру заключения контракта (пункт 1 предписания);

- комиссии по осуществлению закупки, оператору электронной площадки отменить протоколы, составленные в ходе проведения аукциона (пункт 2 предписания);

- оператору электронной площадки вернуть заявки участникам закупки, обеспечить техническую возможность исполнения предписания (пункт 3 предписания);

- заказчику аннулировать закупку (пункт 4 предписания);

- заказчику, комиссии по осуществлению закупки, оператору электронной площадки исполнить предписание в срок до 17.04.2023, сообщить в Управление об исполнении предписания в срок до 18.04.2023 (пункт 5 предписания).

В связи с чем, Администрацией издано распоряжение от 14.04.2023 № 70-р, которым аннулирована закупка путем проведения аукциона (извещение № 0130600039523000033) и отменена процедура заключения контракта по результатам проведения аукциона.

Администрация письмом от 17.04.2023 № 1719 сообщила Управлению о том, что на основании предписания от 03.04.2023 № 035/06/8-232/2023 (04-11/86-23) ею отменена процедура заключения контракта, комиссия по осуществлению закупки отменила протоколы, составленные в ходе проведения аукциона и Администрация аннулировала закупку.

Считая решение Управления от 03.04.2023 незаконным в части, Администрация обратилась в арбитражный суд с заявленными требованиями.

В соответствии с частью 1 статьи 198 и частью 2 статьи 201 АПК РФ для признания недействительными ненормативных правовых актов, незаконными решений и действий (бездействия) органов, осуществляющих публичные

полномочия, должностных лиц необходимо наличие одновременно двух условий: несоответствия оспариваемого акта и действий (бездействия) закону или иному нормативному правовому акту и нарушения данным актом и действиями (бездействием) прав и законных интересов заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности.

Законом о контрактной системе регулируются отношения, направленные на обеспечение государственных и муниципальных нужд в целях повышения эффективности, результативности осуществления закупок товаров, работ, услуг, обеспечения гласности и прозрачности осуществления таких закупок, предотвращения коррупции и других злоупотреблений в сфере таких закупок.

Согласно решению УФАС от 03.04.2023 заказчик неправомерно определил предмет закупки, не установил дополнительные требования к участникам аукциона, членство в СРО, а также требования к контракту и его исполнению при закупке по строительству недвижимого объекта, что создает условия недопущения, ограничения или устранения конкуренции, в том числе создает необоснованные преимущественные условия участникам аукциона (в рассматриваемом случае обществу).

Статьей 71 АПК РФ предусмотрено, что арбитражный суд оценивает доказательства по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в деле доказательств.

Оценив представленные в материалы дела доказательства в порядке статьи 71 АПК РФ суд считает, что в данном случае Управлением доказано наличие законных оснований для принятия решения в части пунктов 2-6, а заявителем не доказано что оспариваемое решение в указанной части нарушает его права и законные интересы в сфере иной экономической деятельности.

К такому выводу суд приходит по следующим основаниям.

Контрактная система в сфере закупок направлена на создание равных условий для обеспечения конкуренции между участниками закупок. Любое заинтересованное лицо имеет возможность в соответствии с законодательством Российской Федерации и иными нормативными правовыми актами о контрактной системе в сфере закупок стать поставщиком (подрядчиком, исполнителем) (часть 1 статьи 8 Закона № 44-ФЗ).

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, операторами электронных площадок, операторами специализированных электронных площадок любых действий, которые противоречат требованиям настоящего Федерального закона, в том числе приводят к ограничению конкуренции, в частности к необоснованному ограничению числа участников закупок (часть 2 статьи 8 Закона № 44-ФЗ).

Статьей 24 Закона № 44-ФЗ предусмотрено, что заказчики при осуществлении закупок применяют конкурентные способы определения поставщиков (подрядчиков, исполнителей) (далее - конкурентные способы) или осуществляют закупки у единственного поставщика (подрядчика, исполнителя) (часть 1). Конкурентными способами являются, в частности, аукционы (открытый аукцион в электронной форме (далее - электронный аукцион), закрытый аукцион, закрытый аукцион в электронной форме (пункт 2 части 2)).

В силу пункта 1 части 1 статьи 31 Закона № 44-ФЗ при применении конкурентных способов, при осуществлении закупки у единственного поставщика (подрядчика, исполнителя) в случаях, предусмотренных пунктами 4, 5, 18, 30, 42, 49, 54 и 59 части 1 статьи 93 настоящего Федерального закона, заказчик устанавливает следующие единые требования к участникам закупки о соответствии требованиям, установленным в соответствии с законодательством Российской Федерации к лицам, осуществляющим поставку товара, выполнение работы, оказание услуги, являющихся объектом закупки.

Правительство Российской Федерации вправе устанавливать к участникам закупок отдельных видов товаров, работ, услуг, участникам отдельных видов закупок дополнительные требования, в том числе к наличию: 1) финансовых ресурсов для исполнения контракта; 2) на праве собственности или ином законном основании оборудования и других материальных ресурсов для исполнения контракта; 3) опыта работы, связанного с предметом контракта, и деловой репутации; 4) необходимого количества специалистов и иных работников определенного уровня квалификации для исполнения контракта (часть 2 статьи 31 Закона № 44-ФЗ).

Согласно части 1 статьи 33 Закона № 44-ФЗ заказчик при описании в документации о закупке объекта закупки должен руководствоваться, в частности, следующими правилами: в описании объекта закупки указываются функциональные, технические и качественные характеристики, эксплуатационные характеристики объекта закупки (при необходимости). В описании 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 (пункт 1).

Предметом контракта может быть одновременно выполнение работ по проектированию, строительству и вводу в эксплуатацию объектов капитального строительства. Порядок и основания заключения таких контрактов устанавливаются Правительством Российской Федерации (часть 16.1 статьи 34 Закона № 44-ФЗ).

В случае включения в соответствии с пунктом 8 части 1 статьи 33 настоящего Федерального закона в описание объекта закупки типовой проектной документации предметом контракта могут быть одновременно подготовка проектной документации и (или) выполнение инженерных

изысканий и выполнение работ по строительству объекта капитального строительства (часть 16.3 статьи 34 Закона № 44-ФЗ).

Статьей 49 Закона № 44-ФЗ предусмотрено, что электронный аукцион начинается с размещения в единой информационной системе извещения об осуществлении закупки. Заявка на участие в закупке должна содержать информацию и документы, предусмотренные подпунктами "м" - "п" пункта 1, подпунктами "а" - "в" пункта 2, пунктом 5 части 1 статьи 43 настоящего Федерального закона. Заявка также может содержать информацию и документы, предусмотренные подпунктом "д" пункта 2 части 1 статьи 43 настоящего Федерального закона (часть 1).

Не позднее двух рабочих дней со дня, следующего за датой окончания срока подачи заявок на участие в закупке, но не позднее даты подведения итогов определения поставщика (подрядчика, исполнителя), установленной в извещении об осуществлении закупки члены комиссии по осуществлению закупок рассматривают заявки на участие в закупке, информацию и документы, направленные оператором электронной площадки в соответствии с пунктом 4 части 4 настоящей статьи, и принимают решение о признании заявки на участие в закупке соответствующей извещению об осуществлении закупки или об отклонении заявки на участие в закупке по основаниям, предусмотренным пунктами 1 - 8 части 12 статьи 48 настоящего Федерального закона (подпункт «а» пункта 1 части 5 статьи 49 Закона № 44-ФЗ).

В силу части 12 статьи 48 Закона № 44-ФЗ при рассмотрении вторых частей заявок на участие в закупке соответствующая заявка подлежит отклонению, в частности в случаях:

- непредставления (за исключением случаев, предусмотренных настоящим Федеральным законом) в заявке на участие в закупке информации и документов, предусмотренных извещением об осуществлении закупки в соответствии с настоящим Федеральным законом (за исключением информации и документов, предусмотренных пунктами 2 и 3 части 6 статьи 43 настоящего Федерального закона), несоответствия таких информации и документов требованиям, установленным в извещении об осуществлении закупки (пункт 1);
- несоответствия участника закупки требованиям, установленным в извещении об осуществлении закупки в соответствии с частью 1 статьи 31 настоящего Федерального закона, требованиям, установленным в извещении об осуществлении закупки в соответствии с частями 1.1, 2 и 2.1 (при наличии таких требований) статьи 31 настоящего Федерального закона (пункт 3).

В соответствии с пунктом 2 статьи 455 ГК РФ договор может быть заключен на куплю-продажу товара, имеющегося в наличии у продавца в момент заключения договора, а также товара, который будет создан или приобретен продавцом в будущем, если иное не установлено законом или не вытекает из характера товара.

Согласно разъяснениям Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, данным в пункте 2 Постановления № 54, если сторонами заключен договор купли-продажи будущей недвижимой вещи, то индивидуализация предмета договора может быть осуществлена путем указания иных сведений,

позволяющих установить недвижимое имущество, подлежащее передаче покупателю по договору (например, местонахождение возводимой недвижимости, ориентировочная площадь будущего здания или помещения, иные характеристики, свойства недвижимости, определенные, в частности, в соответствии с проектной документацией).

Как разъяснено в пункте 6 Постановления № 54 в случаях когда по условиям договора одна сторона, имеющая в собственности или на ином праве земельный участок, предоставляет его для строительства здания или сооружения, а другая сторона обязуется осуществить строительство, к отношениям сторон по договору подлежат применению правила главы 37 ГК РФ, в том числе правила параграфа 3 названной главы («Строительный подряд»).

В силу договора строительного подряда подрядчик обязуется в установленный договором срок построить по заданию заказчика определенный объект либо выполнить иные строительные работы, а заказчик обязуется создать подрядчику необходимые условия для выполнения работ, принять их результат и уплатить обусловленную цену (часть 1 статьи 740 ГК РФ).

Из материалов дела усматривается факт предоставления Администрацией земельного участка с кадастровым номером 35:06:0101001:496, площадью 2047 кв.м., расположенный по адресу: Вологодская обл., Вожегодский муниципальный район, п. Вожега, с разрешенным использованием: многоквартирные дома не выше 4-х этажей, «с участком и без участка» в аренду его для строительства здания. Указанный земельный участок по результатам торгов предоставлен в аренду ООО «Дорстрой», поскольку последнее признано единственным участником аукциона и данный аукцион по лоту № 2 признан несостоявшимся. В итоге Администрацией заключен договор аренды от 26.08.2022 № 29, по условиям которого Администрация (арендодатель) предоставляет, а ООО «Дорстрой» (арендатор) принимает в аренду находящийся в государственной собственности земельный участок с кадастровым номером 35:06:0101001:496, расположенный: Российская Федерация, Вологодская область, Вожегодский муниципальный район, Вожегодское городское поселение, п. Вожега, ул. Хватова, общей площадью 2047 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоквартирные дома не выше 4-х этажей, с участком и без участка. Срок действия договора установлен с 26.08.2022 по 25.08.2025 (пункты 1.1, 1.2, 2.1 договора).

В дальнейшем 03.03.2023 ООО «Дорстрой» в качестве заказчика заключило договор генерального строительного подряда в целях выполнения строительно-монтажных работ на объекте «Многokвартирный жилой дом по адресу: пос. Вожега, ул.Хватова» (том 2, листы 108-115) и Администрацией 31.10.2023 выдано ООО «Дорстрой» разрешение на строительство объекта капитального строительства «Многokвартирный жилой дом по адресу: п.Вожега, улица Хватова, д.1» на земельном участке с кадастровым номером 35:06:0101001:496, площадью 2047 кв.м.

Учитывая вышеизложенное, Управление обоснованно пришло к выводу о том, что спорный проект контракта подлежал оформлению с применением правил главы 37 ГК РФ, в том числе правил параграфа 3 названной главы («Строительный подряд»).

В силу части 2 статьи 31 Закона № 44-ФЗ Правительство Российской Федерации вправе устанавливать к участникам закупок отдельных видов товаров, работ, услуг дополнительные требования, в том числе к наличию: опыта работы, связанного с предметом контракта, и деловой репутации.

В силу части 3 статьи 31 Закона № 44-ФЗ перечень информации и документов, которые подтверждают соответствие участников закупок дополнительным требованиям, указанным в частях 2 и 2.1 статьи 31 Закона о контрактной системе, устанавливается Правительством Российской Федерации.

В соответствии части 4 статьи 31 Закона № 44-ФЗ в случае установления Правительством Российской Федерации в соответствии с части 2 статьи 31 Закона о контрактной системе дополнительных требований к участникам закупок заказчики при определении поставщиков (подрядчиков, исполнителей) обязаны устанавливать такие дополнительные требования.

Таким образом, согласно позиции 7 к Постановлению Правительства Российской Федерации от 29.12.2021 № 2571 «О дополнительных требованиях к участникам закупки отдельных видов товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд, а также об информации и документах, подтверждающих соответствие участников закупки указанным дополнительным требованиям, и признании утратившими силу некоторых актов и отдельных положений актов Правительства Российской Федерации» (далее - Постановление № 2571) к участникам закупки на выполнение работ по строительству, реконструкции объекта капитального строительства, за исключением линейного объекта предъявляются дополнительные требования о наличии у участника закупки следующего опыта выполнения работ:

1) опыт исполнения договора строительного подряда, предусматривающего выполнение работ по строительству, реконструкции объекта капитального строительства (за исключением линейного объекта);

2) опыт выполнения участником закупки, являющимся застройщиком, работ по строительству, реконструкции объекта капитального строительства (за исключением линейного объекта).

При этом в случае наличия опыта, предусмотренного в позиции 7 к Постановлению № 2571, к документам, подтверждающим данное соответствие относятся:

1) исполненный договор;

2) акт приемки объекта капитального строительства, а также акт выполненных работ, подтверждающий цену выполненных работ, если акт приемки объекта капитального строительства не содержит цену выполненных работ;

3) разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию (за исключением случаев, при которых такое разрешение не

выдается в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности).

Кроме того, дополнительное требование установлено частью 2 статьи 52 ГрК РФ работы по договорам о строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства, заключенным с застройщиком, техническим заказчиком, лицом, ответственным за эксплуатацию здания, сооружения, региональным оператором (далее также - договор строительного подряда), должны выполняться только индивидуальными предпринимателями или юридическими лицами, которые являются членами саморегулируемых организаций в области строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, если иное не установлено настоящей статьей. Выполнение работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства по таким договорам обеспечивается специалистами по организации строительства (главными инженерами проектов).

Следовательно, заказчику, предоставляющему находящийся в неразграниченной государственной собственности земельный участок для строительства здания лицу, которое обязуется осуществить строительство, надлежало исходя из квалификации отношений, регулируемых правилами главы 37 ГК РФ, в том числе правилами параграфа 3 названной главы («Строительный подряд»), установить дополнительные требования к участнику закупки, предусмотренные Постановлением № 2571 и градостроительным законодательством, в этом случае участником закупки подлежит представлению перечень соответствующих документов, необходимых для подтверждения того, что он отвечает требованиям аукционной документации. В то время как в рассматриваемой ситуации при выборе заказчиком закупки в виде заключения договора купли-продажи будущей недвижимой вещи, такие требования не выполнены.

На основании пункта 19 статьи 39.11 Земельного кодекса извещение о проведении аукциона размещается на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации (далее - официальный сайт), не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона. Указанное извещение должно быть доступно для ознакомления всем заинтересованным лицам без взимания платы.

Организатор аукциона также обеспечивает опубликование извещения о проведении аукциона в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов уставом поселения, городского округа, по месту нахождения земельного участка не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона (пункт 20 статьи 39.11 Земельного кодекса в редакции без учета изменений, внесенных Федеральным законом от 13.06.2023 № 228-ФЗ).

В соответствии с подпунктом «а» пункта 1 постановления Правительства Российской Федерации от 10.09.2012 № 909 «Об определении официального сайта Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети

«Интернет» для размещения информации о проведении торгов и внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации» определен адрес сайта государственной информационной системы «Официальный сайт Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) (далее - официальный сайт), который в качестве адреса официального сайта Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» должен использоваться для размещения информации, в частности: о проведении аукционов по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности; о проведении аукционов на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности.

Извещение о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 35:06:0101001:496, находящегося в государственной или муниципальной собственности было опубликовано в «Официальном вестнике» № 86(1359) от 12.07.2022 - приложение к газете «Борьба» № 54. Кроме того, информация об открытом аукционе, организованном на основании постановления Администрации от 06.07.2022 № 283 «Об организации и проведении аукциона по аренде земельных участков», была размещена в сети «Интернет» на портале аукционов по адресу: <https://torgi-ru.com> (<https://torgi-ru.com/lot/369378?ysclid=lpqv042erv563043214>). Помимо этого извещение о проведении указанного аукциона размещена на официальном сайте Администрации в сети «Интернет» по адресу: <https://vozhegodskoe.ru> (том 2, листы 151-152).

Определением от 07.11.2023 заявителю предложено представить сведения о номере извещения о проведении аукциона на предоставление в аренду земельного участка.

Вместе с тем, такие сведения Администрацией в материалы дела не представлены.

Как обоснованно отметило Управление, на официальном сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) отсутствует информация о торгах на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 35:06:0101001:496.

Согласно пункту 1 статьи 10 ГК РФ не допускаются осуществление гражданских прав исключительно с намерением причинить вред другому лицу, действия в обход закона с противоправной целью, а также иное заведомо недобросовестное осуществление гражданских прав (злоупотребление правом).

Антимонопольный орган в данном случае, по существу, исходил из того, что закупка квартиры по договору купли-продажи будущей недвижимой вещи является притворной сделкой, поскольку прикрывает договорные отношения по подряду, с целью уклонения от конкурентных процедур.

Суд считает, что изложенная выше совокупность и хронология действий и факт неразмещения в сети «Интернет» на официальном сайте извещения о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 35:06:0101001:496 подтверждают направленность

действий Администрации на создание условий для закупки рассматриваемого объекта недвижимости в обход требований Закона № 44-ФЗ о порядке проведения конкурентных закупочных процедур при закупке работ по строительству соответствующего объекта.

Аукционной документацией определены значения показателей, установленных заказчиком, которое не могут изменяться, а именно место нахождения квартиры: на территории п.Вожега Вожегодского муниципального округа Вологодской области Российской Федерации; «необходимо указать: Населенный пункт \_\_\_\_\_; Улица \_\_\_\_\_; Дом № \_\_\_\_; Квартира № \_\_\_\_».

Управлением установлено и материалами дела подтверждается, что ООО «Дорстрой» указало в заявке на участие в аукционе следующие сведения о месторасположении объекта закупки: на территории п.Вожега Вожегодского муниципального округа Вологодской области Российской Федерации; населенный пункт п.Вожега; улица Хватова; дом № - ; квартира № 27 (том 1, лист 124).

Следовательно, заявка ООО «Дорстрой» не соответствует описанию объекта закупки в части показателей, позволяющих определить соответствие закупаемого товара, установленным заказчиком требованиям.

Таким образом, Управление обоснованно пришло к выводу о том, что вышеуказанная заявка ООО «Дорстрой» допущена комиссией заказчика неправомерно, в нарушение требований пунктов 1, 3 части 12 статьи 48, подпункта «а» пункта 1 части 5 статьи 49 Закона № 44-ФЗ.

Из положений статьи 13 ГК РФ, части 1 статьи 198, части 2 статьи 201 АПК РФ, пункта 6 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации, Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 01.07.1996 № 6/8 «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» следует, что основанием для принятия решения суда о признании оспариваемого ненормативного акта недействительным, решения, действий (бездействия) незаконными являются одновременно как их несоответствие закону или иному правовому акту, так и нарушение указанным актом, решением, действиями (бездействием) прав и охраняемых законом интересов гражданина или юридического лица в сфере предпринимательской или иной экономической деятельности.

Из содержания названных правовых норм вытекает, что удовлетворение требований о признании незаконными актов, действий (бездействия) государственных органов и должностных лиц возможно лишь при наличии совокупности двух условий, а именно нарушения прав и законных интересов заявителя и несоответствия оспариваемых актов, действий (бездействия) органов и должностных лиц нормам закона или иного правового акта.

В данном случае заявителем не предъявлено доказательств, свидетельствующих о нарушении его прав и законных интересов решением УФАС от 03.04.2023 в оспариваемой части в связи с заявленными им доводами.

Учитывая вышеизложенное, следует отказать в удовлетворении требований Администрации о признании незаконным пунктов 2, 3, 4, 5, 6 решения УФАС от 03.04.2023.

Заявителем при обращении в арбитражный суд госпошлина не уплачивалась на основании пункта 1.1 части 1 статьи 333.37 Налогового кодекса Российской Федерации, в связи с чем, оснований для распределения расходов по уплате государственной пошлины в порядке статьи 110 АПК РФ в данном случае не имеется.

Руководствуясь статьями 167-170, 176, 201 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Арбитражный суд Вологодской области

**р е ш и л:**

в удовлетворении требований Администрации Вожегодского муниципального округа Вологодской области (ОГРН 1223500012867; ИНН 3506005337; адрес: Вологодская область, муниципальный округ Вожегодский, рабочий поселок Вожега, улица Садовая, дом 15) о признании незаконным пунктов 2, 3, 4, 5, 6 решения Управления Федеральной антимонопольной службы по Вологодской области от 03.04.2023 № 035/06/8-232/2023 (04-11/86-23), отказать.

Решение суда может быть обжаловано в Четырнадцатый арбитражный апелляционный суд в течение месяца после его принятия.

Судья

А.В. Парфенюк

Электронная подпись действительна. Данные ЭП: Удостоверяющий центр Казначейство России Дата 23.05.2023 5:57:00 Кому выдана Парфенюк Александр Викторович
---