

Особенности осуществления закупок жилых помещений для детей-сирот и детей оставшихся без попечения родителей

План:

- Выбор способа определения поставщика.
- Метод обоснования НМЦК.
- Описание объекта закупки.
- Подведение итогов закупочной процедуры.
- Заключение контракта.
- Механизм обжалования результатов торгов, искусственного продления сроков.
- Практика ФАС. Анализ и оценка рисков.

Выбор способа определения поставщика.

При приобретении недвижимости организация-заказчик может выбрать либо любой **конкурентный способ проведения закупки** (ч. 1 ст. 24 44-ФЗ), либо закупить жилье у единственного поставщика (ст. 93 44-ФЗ). При этом действия заказчика при выборе способа определения поставщика не должны вести к ограничению конкуренции (ч. 5 ст. 24 44-ФЗ).

В том случае, если объект госзакупки — недвижимость, а именно нежилое помещение, которое приобретается для обеспечения потребностей субъектов РФ, федеральных или муниципальных образований на основании решения о реализации бюджетных инвестиций, предоставления субсидирования на приобретение капитальных вложений (объектов недвижимости) в государственную или муниципальную собственность, то такой контракт можно заключить с единственным поставщиком независимо от цены контракта (п. 31 ч. 1 ст. 93 44-ФЗ). Для того чтобы провести данную закупку без нарушений, заказчику необходимо соблюсти следующие условия:

- предметом закупки должны выступать нежилые объекты;
- недвижимое имущество закупается и переводится в муниципальную собственность;
- в наличии должно быть утвержденное решение о реализации бюджетных инвестиций либо о выделении соответствующей субсидии;
- данное решение принято территориальной администрацией.

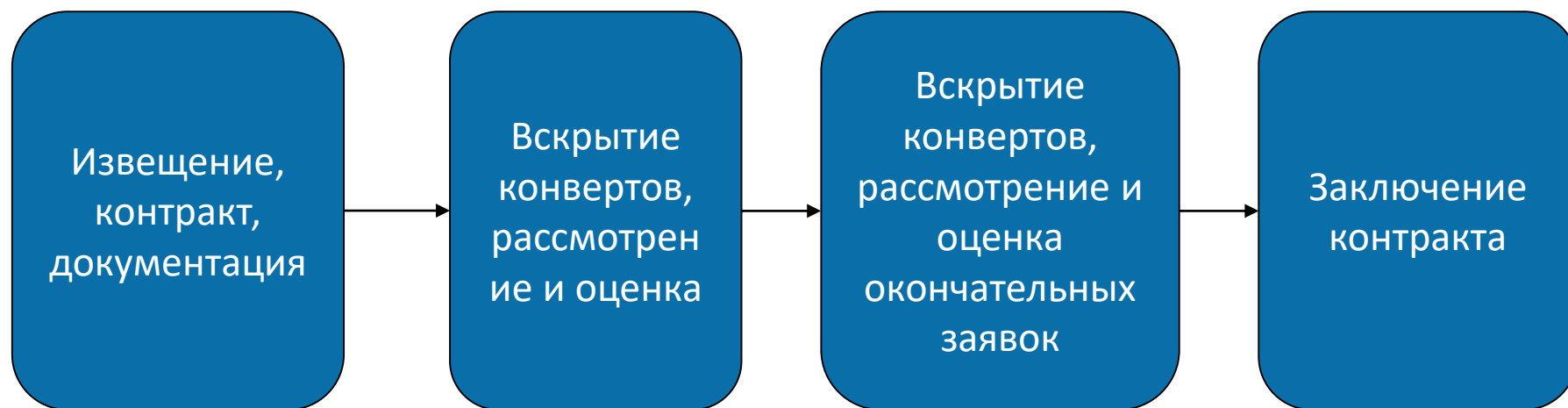
С 01.01.2019 года закупки у физических лиц социального жилья для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, так же допускается проводить в форме запроса предложений в электронной форме (ч. 2 ст. 83.1 44-ФЗ).

Запрос предложений

Не м. 5 дн.

На след. д.

Срок – 7-20 дней



п. 11. Закупки жилья для детей-сирот у собственников – физлиц

С 1 января 2019 г. ч. 2 ст. 83 и ч. 2 ст. 83.1 Федерального закона 44-ФЗ дополняются, соответственно п. 11 и п. 7, согласно которым закупки жилых помещений для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, а также лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, у физических лиц – собственников этих жилых помещений осуществляются путем проведения запроса предложений и запроса предложений в электронной форме (ФЗ от 29 июля 2018 г. № 267-ФЗ).

311-ФЗ от 03.08.2018 г. Изменения вступили в силу 14 августа 2018 г.

Установил запрет заказчикам устанавливать спецкритерии при запросе предложений.

Критерии, по которым оценивают заявки и окончательные предложения, перечислены в части 1 статьи 32:

- цена контракта;
- расходы на эксплуатацию и ремонт товаров, использование результатов работ;
- качественные, функциональные и экологические характеристики объекта закупки;
- квалификация участников закупки. В этот критерий включены финансовые ресурсы, оборудование, опыт работ по предмету контракта, деловая репутация, специалисты и работники определенного уровня квалификации, которыми располагает участник закупки.

Участники, подавшие заявки, не соответствующие требованиям, или предоставившие недостоверную информацию, а также в случаях, предусмотренных НПА, принятыми в соответствии со ст. 14, отстраняются, и их заявки не оцениваются.

Не подлежит отстранению участник

- в связи с отсутствием в его заявке документов, подтверждающих право на получение преимуществ по статьям 28 и 29 (уголовно- исполнительской и организаций инвалидов),
- если участник заявил о получении указанных преимуществ,
- или копий таких документов,
- документов, предусмотренных НПА, принятыми в соответствии со ст. 14,
- в случае закупки товаров, работ, услуг, на которые распространяется действие указанных НПА, или копий таких документов,

НО за исключением случая закупки ТРУ, в отношении которых установлен запрет, предусмотренный статьей 14.

Основания, по которым участник был отстранен, фиксируются в протоколе.

В случае установления факта подачи одним участником двух и более заявок заявки такого участника не рассматриваются и возвращаются ему.

Закупка жилья по п. 38 ст. 93 44-ФЗ

При закупке жилья по пункту 38 статьи 93 44-ФЗ контрактные отношения с единственным поставщиком заключаются на основании заключенного контракта. В данном случае заказчику необходимо заранее определить местоположение жилья эконом класса, планируемого к приобретению. После выявления потребности ответственный специалист должен будет просмотреть сведения о проводившихся аукционах на сайтах уполномоченных органов.

Установление определенных условий заключения контракта на приобретение стандартного жилья с единственным поставщиком должна проходить в соответствии с нормами статьи 46.5 ГрК РФ.

При приобретении стандартного жилья у единственного поставщика на основании ранее заключенного договора безвозмездного пользования или аренды с федеральными фондами содействия развитию жилищного строительства в соответствии с ФЗ №161 от 24.07.08 г. "О содействии развитию жилищного строительства" заказчики используют 39 пункт 44 ФЗ.

Условия отнесения жилых помещений к жилью экономического класса устанавливаются Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства №800/пр. От 14.11.2016.

Метод обоснования НМЦК.

В соответствии с ч. 1 ст. 22 44-ФЗ, НМЦК определяется и обосновывается путем метода анализа рынка, нормативного, затратного, проектно-сметного и тарифного методов. В случае приобретения объектов недвижимости ключевым является метод сопоставимых рыночных цен (ч. 6 ст. 22 44-ФЗ). Для обоснования НМЦ заказчик может организовать мониторинг открытой и находящейся во всеобщем доступе информации об актуальных рыночных ценах на жилье, а также получить данные сведения у поставщиков услуг по продаже объектов недвижимого имущества или же разместить запрос цен в ЕИС (ч. 5, ч. 18 ст. 22 44-ФЗ).

Важный момент по 44-ФЗ — обоснование НМЦК на жилье и жилые помещения должно осуществляться с применением метода анализа рынка. Исходными значениями для определения актуальной цены квадратного метра должны выступать только рыночные цены, которые были получены из общедоступных источников, но ни в коем случае не нормативы того или иного субъекта РФ.

Согласно ч. 21.1 ст. 22 44-ФЗ, особенности расчета НМЦК при заключении договора с единственным поставщиком в случае приобретения стандартного жилья определяются нормами 44-ФЗ. Условия, по которым жилая недвижимость относится к стандартному жилью, определяются локальным уполномоченным органом исполнительной власти. Оно построено на участках, которые переданы фондами развития жилищной сферы для освоения территории и постройки стандартного жилья (ФЗ-161 от 24.07.2008).

Описание объекта закупки.

Специфика описания предмета заказа на примере технического задания: правила продажи квартиры от собственника для администрации для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей.

В соответствии с 44-ФЗ, при проведении закупочных процедур на приобретение работ или услуг организация-заказчик не вправе устанавливать для участников конкретные характеристики и показатели. Однако для закупаемого жилья в техническом задании должны быть установлены конкретные и объективные показатели. Соответственно, жилье и жилые помещения по 44-ФЗ являются товаром, поэтому в закупочной документации прописываются конкретные требования и технические показатели. А участники закупок обязаны подтвердить соответствие установленным закупочной документацией значениям (п. 1 ч. 3 ст. 66 44-ФЗ).

Подведение итогов закупочной процедуры.

При проведении закупки на приобретение жилья закупочная комиссия рассматривает и анализирует полученные заявки, а затем выбирает победителя. Если победитель искажил технические характеристики, то комиссия не примет объект, который не соответствует требованиям технической документации.

Основные требования и условия, соответствие которых будут проверять члены комиссии:

- жилье не должно быть с обременением и долгами;
- все изменения и перепланировки должны быть узаконены;
- объект должен находиться в хорошем состоянии, благоустроенным и не быть ветхим и аварийным, а само жилое помещение — иметь косметический ремонт (без грязи, трещин, сколов);
- жилищная инфраструктура и коммуникации должны работать исправно.

При этом члены закупочной комиссии не вправе требовать документацию, подтверждающую регистрацию права собственности при покупке квартиры для детей-сирот. Такое требование нарушает законодательные нормы (ч. 6 ст. 66 закона № 44) в части ограничения права на участие в электронном аукционе. Об этом свидетельствует и актуальная судебная практика. В Решении Арбитражного суда Дальневосточного округа по делу № Ф03-5066/2018 от 10.12.2018 говорится о том, что свидетельство ЕГРН на недвижимость не всегда является обязательным условием. Регистрация права собственности может проходить совместно с государственной регистрацией перехода прав или же одновременно с регистрацией сделки по недвижимому объекту.

После того как члены комиссии рассмотрели и оценили заявки и проверили их на соответствие установленным требованиям, определяется победитель закупки.

ВАЖНО!

В конкурентной процедуре может участвовать как собственник жилья, так и его представитель (риелтор), который будет по доверенности представлять интересы собственника на торгах (ч. 3 ст. 27 44-ФЗ).

У большинства собственников отсутствует ЭЦП и свободные наличные средства в немалом размере, которые должны пойти на обеспечение заявки и исполнение контракта. Не важно, кто победит в торгах, собственник или его представитель, договор в любом случае подписывается между заказчиком и собственником жилого помещения.

Заключение контракта.

Заключение контракта по 44-ФЗ после 1 июля 2018 года

Поправками в Закон № 44-ФЗ предусмотрен единый порядок заключения контракта по итогам электронной процедуры.

Для всех электронных процедур правила заключения контракта будут одинаковыми. Определены они в отдельном параграфе Закона № 44-ФЗ – § 4.1 (статья 83.2).

Установлена следующая процедура заключения контракта по итогам электронных закупок:

ЗАКЛЮЧЕНИЕ КОНТРАКТА С

01.07.2018 Статья 83.2 Закона № 44-ФЗ

5 дней с даты размещения итогового протокола: Заказчик составляет и размещает в ЕИС проект контракта без своей подписи (составляется путем включения цены контракта, предложенной Победителем, информации о товаре (товарном знаке и (или) конкретных показателях товара), указанной в заявке, в проект контракта, прилагаемый к документации о закупке)

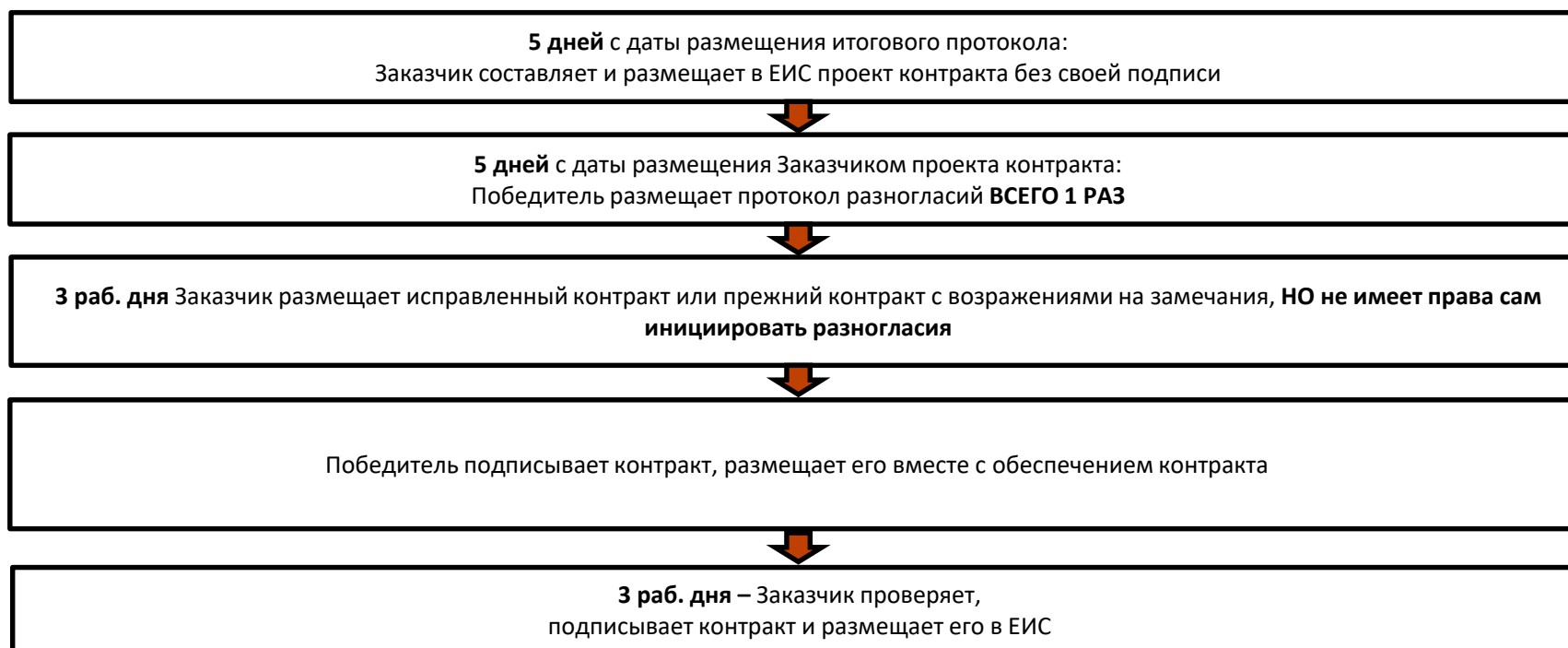


5 дней с даты размещения Заказчиком проекта контракта: Победитель подписывает контракт, размещает его в ЕИС, прикрепляет обеспечение и доп. документы (антидемпинговые меры)



3 рабочих дня с даты размещения подписанного контракта Победителем: Заказчик обязан подписать и разместить в ЕИС контракт

ЗАКЛЮЧЕНИЕ КОНТРАКТА С 01.07.2018 ПРИ РАЗНОГЛАСИЯХ



Заключение контракта

Для конкурсов, аукционов – не ранее 10 дней с момента размещения в ЕИС соответствующих протоколов;

Для ЗП, ЗК - не ранее 7 дней с момента размещения в ЕИС соответствующих протоколов

В случае, если победитель электронной процедуры признан уклонившимся от заключения контракта, заказчик вправе заключить контракт с участником такой процедуры, заявке которого присвоен второй номер.

Статья 83.2. Заключение контракта по результатам электронной процедуры

пункт 14 В случае, если победитель признан уклонившимся от заключения контракта, заказчик вправе заключить контракт с участником №2.

В проект контракта, прилагаемый к документации и (или) извещению о закупке, заказчиком включаются условия исполнения данного контракта, предложенные этим участником. Проект контракта должен быть направлен заказчиком этому участнику в срок, не превышающий 5 дней с даты признания победителя такой процедуры уклонившимся от заключения контракта. При этом заказчик вправе обратиться в суд с требованием о возмещении убытков, причиненных уклонением от заключения контракта в части, не покрытой суммой обеспечения заявки на участие в электронной процедуре.

Заключение контракта по 44-ФЗ после 1 июля 2018 года

Заказчик подписывает проект контракта последним.
Контракт считается заключенным с момента размещения в ЕИС.

Контракт может быть заключен не ранее чем через 10 дней с даты размещения итогового протокола, а в случае определения поставщика путём проведения электронного запроса котировок или электронного запроса предложений — не ранее чем через 7 дней.

Механизм обжалования результатов торгов, искусственного продления сроков.

Обжалование действий заказчика участником закупки.

Участник закупки вправе обжаловать действия (бездействие) заказчика, если они нарушают его права и законные интересы (ч. 1 ст. 105 Федерального закона от 05.04.2013 N 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд»).

Поводами для обжалования действий (бездействий) заказчика могут являться следующие:

- 1) неправомерно установлено требование о наличии свидетельства саморегулируемой организации о допуске к конкретным видам работ, лицензий, сертификатов соответствия на поставляемый товар или требование о соответствии товаров, работ, услуг ГОСТам, СНИПам, ТУ и т.п.;
- 2) в один лот объединены функционально и технологически не связанные товары, работы, услуги;
- 3) в допуске к участию в закупке отказано в связи с тем, что опись входящих в состав заявки документов не подшита к ней;
- 4) участник отстранен от участия в закупке либо ему отказано в заключении контракта на основании того, что представленные сведения о товаре, подлежащем поставке, учредителях, номере телефона участника, а также о наличии лицензий или свидетельств саморегулируемой организации недостоверны.

При обращении в суд нужно учитывать, что обжалуемые действия (бездействие) должны не соответствовать закону (иному нормативному правовому акту) и одновременно нарушать права, законные интересы заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности (ч. 1 ст. 198 АПК РФ, п. 6 Постановления Пленума Верховного Суда РФ N 6, Пленума ВАС РФ N 8 от 01.07.1996).

ФЗ N 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» предусматривает два способа обжалования:

- 1) обращение с жалобой в контрольный орган в сфере закупок;
- 2) обращение в арбитражный суд с заявлением о признании ненормативных правовых актов недействительными, решений и действий — незаконными.

В контрольном органе нельзя обжаловать действия заказчика в следующих случаях:

- контракт уже заключен (ч. 6 ст. 105 Закона N 44-ФЗ);
- по жалобе на те же действия уже принято решение суда или контрольного органа (п. 4 ч. 11 ст. 105 Закона N 44-ФЗ);
- обжалуются допущенные комиссией нарушения порядка оценки и сопоставления заявок на участие (ч. 6 ст. 106 Закона N 44-ФЗ).

Лица, которые не подали заявки на участие в определении поставщика (подрядчика, исполнителя), лишены права обжаловать в контрольном органе ряд действий заказчика. Они не могут обжаловать действия, совершенные после начала вскрытия конвертов с заявками на участие в запросе котировок, а также после начала рассмотрения заявок на участие в электронном аукционе (ч. 3 и 4 ст. 105 Закона N 44-ФЗ).

По общему правилу обжаловать действия заказчика во внесудебном порядке можно не позднее чем через 10 дней с даты размещения в единой информационной системе протоколов, перечисленных в ч. 3 и 4 ст. 105 Закона N 44-ФЗ. При определении поставщика закрытым способом указанный срок исчисляется с даты подписания соответствующего протокола.

Жалоба, поданная по истечении названных сроков, возвращается заявителю без рассмотрения (п. 3 ч. 11 ст. 105 Закона N 44-ФЗ). В таком случае обжалование возможно только в судебном порядке.

Обжаловать действия заказчика в судебном порядке можно в течение трех месяцев со дня, когда участнику стало известно о нарушении его прав и законных интересов (ч. 4 ст. 198 АПК РФ). Возможность обращения в суд не зависит от того, обжаловались ли действия (решения) во внесудебном порядке (ч. 2 ст. 105 Закона N 44-ФЗ).

Срок подачи заявления, пропущенный по уважительной причине, может быть восстановлен судом (ч. 4 ст. 198 АПК РФ).

Органами власти, которые уполномочены рассматривать жалобы являются:

- 1) Федеральная антимонопольная служба (ФАС России);
- 2) уполномоченные органы исполнительной власти субъектов РФ;
- 3) уполномоченные органы местного самоуправления.

Контрольный орган выбирается в зависимости от того, для каких нужд совершалась закупка:

- муниципальные нужды — любой из названных органов с учетом территориальной принадлежности;
- нужды субъекта РФ — ФАС России или орган исполнительной власти субъекта РФ;
- федеральные нужды или государственный оборонный заказ — ФАС России.

Это основывается на положениях ч. 17 ст. 105 Закона N 44-ФЗ, п. 2 Постановления Правительства РФ от 26.08.2013 N 728 «Об определении полномочий федеральных органов исполнительной власти в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд и о внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации».

Жалобы на некоторые действия необходимо направлять в иные наделенные соответствующими полномочиями органы, например органы внутреннего государственного (муниципального) финансового контроля (ч. 1 и 8 ст. 99 Закона N 44-ФЗ). Эти органы, в частности, контролируют, соблюдены ли требования к обоснованию включенной в план-график начальной (максимальной) цены контракта, цены контракта, заключаемого с единственным поставщиком (п. 3 ч. 8 ст. 99 Закона N 44-ФЗ). Полномочия органов финансового контроля не распространяются на закупки в рамках государственного оборонного заказа и закупки для федеральных нужд, сведения о которых составляют государственную тайну (ч. 8, 10 ст. 99 Закона N 44-ФЗ).

В контрольный орган жалоба подается в письменной форме (ч. 7 ст. 105 Закона N 44-ФЗ).

Требования к содержанию жалобы указаны в ч. 8 ст. 105 Закона N 44-ФЗ и в Информации ФАС России от 10.04.2014 «Требования к содержанию и срокам подачи жалобы о нарушении законодательства РФ о контрактной системе в сфере закупок».

В качестве доводов необходимо сослаться на документы или пункты документации о закупке, которые, по мнению участника, противоречат законодательству. Данные документы следует приложить к жалобе и указать их в перечне приложений (ч. 9 ст. 105 Закона N 44-ФЗ).

Если жалоба подается представителем, к ней обязательно прилагать доверенность или иной документ, подтверждающий полномочия лица на подписание жалобы (ч. 10 ст. 105 Закона N 44-ФЗ).

Участник вправе лично присутствовать при рассмотрении жалобы по существу либо направить на заседание комиссии своих представителей.

Участник или его представитель может быть допущен на заседание при предъявлении документа, удостоверяющего личность, и документов, подтверждающих полномочия (п. 3.27 Регламента ФАС России).

Полномочия руководителя юридического лица подтверждаются решением (его копией) о назначении или избрании на должность, в соответствии с которым он обладает правом действовать от имени юридического лица без доверенности.

Полномочия представителей должны быть подтверждены доверенностью или иным документом.

В начале заседания комиссии участник должен сообщить об обжалуемых действиях (бездействии) заказчика и о своих требованиях (п. 3.30 Регламента ФАС России).

По возникающим вопросам участник вправе давать пояснения в устной или письменной форме.

Участник вправе отозвать поданную в контрольный орган жалобу (ч. 15 ст. 105 Закона N 44-ФЗ). Это можно сделать только до принятия контрольным органом решения по существу жалобы.

После отзыва жалобы действия (бездействие) заказчика могут быть обжалованы в судебном порядке.

По результатам рассмотрения жалобы комиссия принимает решение о признании жалобы обоснованной, необоснованной или обоснованной в части установленных нарушений (п. 3.34 Регламента ФАС России).

Если результаты рассмотрения жалобы не устраивают участника, он может обжаловать вынесенное решение в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия (ч. 1, 4 ст. 198 АПК РФ, п. 3.35 Регламента ФАС России).

Дела об оспаривании ненормативных правовых актов, решений и действий органов и лиц, осуществляющих публичные полномочия, в сфере закупок для обеспечения государственных и муниципальных нужд относятся к подведомственности арбитражных судов. Данный вывод следует из п. 2 ч. 1 ст. 29 АПК РФ. Соответствующее заявление подается в арбитражный суд субъекта РФ по месту нахождения заказчика (ст. 35 АПК РФ).

Подать заявление можно на бумажном носителе или в электронной форме. В электронной форме заявление подается через официальный сайт арбитражного суда в сети Интернет после прохождения пользователем регистрации (абз. 2 ч. 1 ст. 41, ч. 1 ст. 125, ч. 1 ст. 199 АПК РФ).

Требования к содержанию заявления приведены в ч. 1 ст. 199 АПК РФ.

К заявлению должны быть приложены документы, которые указаны в ст. 126 АПК РФ. Если обжалуется решение заказчика, то необходимо также приложить копию оспариваемого решения (ч. 2 ст. 199 АПК РФ).

Вместе с заявлением участник вправе подать ходатайство о том, чтобы суд приостановил действие оспариваемого решения или запретил заказчику совершать определенные действия (ч. 3 ст. 199, п. 2 ч. 1 ст. 91 АПК РФ, Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 13.08.2004 N 83).

До подачи заявления в суд истцу необходимо направить копии заявления и прилагаемых к нему документов заказчику и другим участвующим в деле лицам заказным письмом с уведомлением о вручении (ч. 3 ст. 125 АПК РФ). Неисполнение этого требования увеличит сроки обжалования, поскольку является основанием для того, чтобы оставить заявление без движения (ч. 1 ст. 128 АПК РФ).

Практика ФАС. Анализ и оценка рисков

Можно ли потребовать от участников закупок предоставления фотографий предлагаемой квартиры?

Ответ на этот вопрос был дан в решении Псковского УФАС России от 18.05.2016 по делу № 44-63/16.

В данном случае в качестве одного из требований к содержанию первых частей заявок на участие в электронном аукционе заказчик установил требование о предоставлении участниками закупки фотографий предлагаемого жилого помещения (приобретаемой квартиры). По мнению заказчика, данное требование основывается на п. 3 ч. 1 статьи 33 Закона № 44-ФЗ, позволяющем включать в описание объекта закупки чертежи, эскизы и фотографии.

Однако подп. «а» п. 1 ч. 3 ст. 66 Закона № 44-ФЗ (содержание которого было продублировано в обжалуемой аукционной документации) содержит исчерпывающий перечень сведений, которые могут быть истребованы от участника закупки в составе первой части заявки на участие в электронном аукционе.

Фотографии предлагаемого товара данным перечнем не предусмотрены. При этом ч. 6 ст. 66 Закона № 44-ФЗ запрещает требовать от участника электронного аукциона предоставления документов и информации, не предусмотренных частями 3 и 5 указанной статьи.

Ссылка заказчика на норму, установленную в п. 3 ч. 1 ст. 33 Закона № 44-ФЗ, была признана необоснованной. Из указанной нормы следует, что «описание объекта закупки может включать в себя спецификации, планы, чертежи, эскизы, фотографии, результаты работы, тестирования, требования, в том числе в отношении проведения испытаний, методов испытаний, упаковки в соответствии с требованиями ГК РФ». Однако право заказчика использовать фотографии при описании объекта закупки не дает ему права требовать фотографии предлагаемого товара от участников закупки в составе направляемых ими заявок.

Обязаны ли участники закупки быть непосредственными собственниками квартир?

В решении Псковского УФАС России от 18.05.2016 по делу № 44-63/16 было проанализировано еще одно требование к участникам закупки, а именно «наличие свидетельства о регистрации права собственности поставщика на жилое помещение или иного правоустанавливающего документа (договор купли-продажи, договор приватизации, свидетельство о праве на наследство)».

Комиссия Псковского УФАС России признала данное требование незаконным, поскольку в соответствии с ч. 3 ст. 27 Закона № 44-ФЗ участники закупки имеют право выступать в отношениях, связанных с осуществлением закупки, как непосредственно, так и через своих представителей. При этом полномочия представителей участников закупки подтверждаются доверенностью, выданной и оформленной в соответствии с гражданским законодательством.

Можно ли объединять в один объект закупки жилые помещения и земельный участок?

Данный вопрос был исследован в решении Псковского УФАС России от 13.11.2015 по делу № 44-124/15. Обжалуемая закупка осуществлялась в рамках областной адресной программы «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда в 2013-2017годах». Техническим заданием электронного аукциона устанавливалось, что заказчику необходимо жилое помещение (на вторичном рынке жилья), а

именно жилой дом. При этом в описании объекта закупки уточнялось, что жилой дом приобретается с земельным участком.

По мнению заявителя жалобы, приобретение жилого дома с земельным участком противоречит требованиям областной адресной программы «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда в 2013 - 2017 годах», которая предполагает приобретение для граждан жилых помещений исключительно в многоквартирных домах. Кроме того, заказчиком неправомерно ограничена территория для приобретения жилого помещения – в пределах д. Орша и д. Коськино.

Изучив материалы дела, комиссия Псковского УФАС России установила, что в соответствии с ч. 8 Постановлением Администрации Псковской области от 30.04.2013 № 190 «Об утверждении областной адресной программы «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда в 2013 - 2017 годах» переселяемым гражданам в соответствии с положениями ЖК РФ предоставляются благоустроенные помещения применительно к условиям соответствующего населенного пункта, равнозначные по общей площади ранее занимаемым жилым помещениям, отвечающие установленным требованиям и находящиеся в черте данного населенного пункта или в границах другого населенного пункта Псковской области с согласия граждан.

В соответствии со ст. 16 ЖК РФ к жилым помещениям относятся жилой дом, часть жилого дома. Таким образом, довод заявителя жалобы о том, что предметом данной закупки может являться исключительно помещение в многоквартирном доме, не основан на нормах действующего законодательства.

Требование о приобретении жилого помещения, расположенного в д. Орша и д. Коськино Новоржевского района, также было признано не противоречащим положениям ст. 33 Закона № 44-ФЗ, в соответствии с которой заказчик самостоятельно определяет параметры и характеристики объекта закупки, удовлетворяющие его потребностям. Комиссия Псковского УФАС России посчитала, что с учетом специфики населенного пункта (деревни Орша и Коськово являются пригородами города Новоржев), а также имеющегося согласия граждан на переселение именно в указанные деревни, соответствующие требования аукционной документации не могут рассматриваться как ограничение доступа к участию в аукционе.

Кроме того, поскольку объектом недвижимости является жилой дом, заказчик правомерно установил требование о предоставлении правоустанавливающих документов на земельный участок, на котором расположен объект недвижимости. В противном случае им мог быть приобретен жилой дом на земельном участке, обремененном правами третьих лиц.

Необъективное описание объекта закупки

В решении от 22.06.2015 по делу № 44-61/15 была рассмотрена следующая характеристика закупаемой квартиры: «стены – обои бумажные или моющиеся либо другая отделка с использованием современных отделочных материалов». Комиссия Псковского УФАС России указала, что в данном случае нарушена ч. 2 ст. 33 Закона № 44-ФЗ, согласно которой документация о закупке должна содержать показатели, позволяющие определить соответствие закупаемых товара, работы, услуг установленным заказчиком требованиям. При этом указываются максимальные и (или) минимальные значения таких показателей, а также значения показателей, которые не могут изменяться.

В данном случае нарушение правил описания объекта закупки, выразившееся в отсутствии показателей, позволяющих определить соответствие закупаемого товара установленным заказчиком требованиям, повлекло необоснованный отказ в допуске участников закупки, указавших, что стены будут оклеены обоями.

В уже упоминавшемся решении Псковского УФАС России от 18.05.2016 по делу № 44- 3/16 было признано неправомерным требование заказчика о том, что «квартира должна иметь косметический ремонт, проведенный не ранее 2015 года». При рассмотрении жалобы представитель заказчика не смог пояснить, каким образом будет проверяться год выполнения косметического ремонта, а именно «не ранее 2015».

В то же время, требования к сроку ввода жилого дома в эксплуатацию не ранее определенного года могут быть вполне обоснованными. Приведем в качестве примера решение от 14.06.2013 по делу № 94-59/131.

Заказчик установил в аукционной документации, что срок ввода жилого дома в эксплуатацию должен быть не ранее 1975 года. Один из участников закупки (тогда еще «участник размещения заказа») обратился в Псковское УФАС России с жалобой, в которой указал, что требование аукционной документации о нахождении приобретаемой квартиры в доме, введенном в эксплуатацию не ранее 1975 года, ограничивает количество участников закупки и нарушает права заявителя жалобы как потенциального участника закупки.

В заседании заказчик пояснил, что именно с указанного года в городе Пскове было начато строительство домов с квартирами так называемой «новой» планировки, имеющих увеличенную общую площадь, увеличенную площадь кухни и других помещений, центральное горячее водоснабжение, отдельные комнаты и санузлы, увеличенную износостойкость материалов постройки.

Таким образом, год постройки здания, в котором находится приобретаемая квартира, влияет на качество, технические и функциональные характеристики приобретаемой квартиры, тем самым связывая данный показатель с определением соответствия квартиры потребностям заказчика. С учетом изложенного, жалоба на положения документации об аукционе была признана необоснованной. Впоследствии Арбитражный суд Псковской области своим постановлением от 01.11.2013 по делу №А52-1983/2013 оставил это решение в силе.

Правомерно ли требование об отсутствии задолженности по уплате налога на имущество?

Такое требование заказчика к объекту закупки, как «отсутствие задолженности по налогу на имущество на жилое помещение на день регистрации и перехода права собственности», получило правовую оценку в решении Псковского УФАС России от 14.06.2016 по делу № 44-73/16. Стоит отметить, что документация об аукционе в данном случае не содержала требований о предоставлении каких-либо документов, подтверждающих соответствие предлагаемых участниками закупок, установленному требованию (например, справок об отсутствии указанной задолженности), следовательно оснований для изменения документации установлено не было.

Вместе с тем, в силу ст. 3 НК РФ каждое лицо должно уплачивать законно установленные налоги. Налогоплательщиками налога на имущество физических лиц признаются физические лица, обладающие правом собственности на имущество, признаваемое объектом налогообложения (см. ст. 400 НК РФ).

Отсюда следует, что наличие или отсутствие задолженности по налогу на имущество не может являться характеристикой объекта закупки и не может быть установлено как требование к участнику закупки.

Можно ли закрепить право заказчика на осмотр квартиры, предложенной победителем электронного аукциона?

В решении Псковского УФАС России обжаловалась следующая формулировка документации о закупке: «С целью проверки соответствия информации указанной победителем в заявке, продавец обеспечивает осмотр квартиры заказчиком до заключения муниципального контракта. Заказчик считает, что, не посетив предложенную продавцом квартиру, он не обладает достаточной информацией о приобретаемой квартире».

Полагаем, что требование о проверке достоверности сведений и документов, представленных участниками закупки, посредством обследования предлагаемого жилого помещения с выездом на место его расположения и составлением акта о соответствии / несоответствии жилого помещения представленным документам, – является законным.

Приобретаемое жилое помещения (квартира) для детей – сирот и детей, оставшихся без попечения родителей действительно должно соответствовать установленным в документации требованиям (в частности, нормам пожарной безопасности и др.). При этом обеспечение продавцом осмотра квартиры до заключения контракта не может привести к ограничению круга участников закупки, поскольку осмотр будет произведен уже после определения победителя аукциона. Заявитель жалобы не смог представить доказательств ограничения количества участников закупки, например, посредством установления требований к квартире, которым соответствует всего одна квартира либо не соответствует ни одна.



ЭТП ГПБ

