

ФЕДЕРАЛЬНАЯ АНТИМОНОПОЛЬНАЯ СЛУЖБА

ПИСЬМО
от 24 октября 2019 г. N ИА/93181/19

ПО ВОПРОСАМ ОБ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ЗАКУПОК НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

В целях формирования единообразной практики применения положений Федерального закона от 05.04.2013 N 44-ФЗ "О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд" (далее - Закон о контрактной системе) и Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции" (далее - Закон о защите конкуренции) Федеральная антимонопольная служба (далее - ФАС России) на основании пункта 5.4 постановления Правительства Российской Федерации от 30.06.2004 N 331 "Об утверждении Положения о Федеральной антимонопольной службе" и пункта 9.1 Приказа Федеральной антимонопольной службы от 09.04.2007 N 105 "Об утверждении Регламента Федеральной антимонопольной службы" направляет информационное письмо по вопросу об осуществлении закупок недвижимого имущества.

1. По вопросу об осуществлении закупок на приобретение объектов недвижимого имущества, которые будут созданы в будущем.

По мнению ФАС России, покупка объекта недвижимого имущества, который будет создан в будущем, является "обходом" положений Закона о контрактной системе.

Так, в соответствии с требованиями Закона о контрактной системе, закупка работ по строительству объектов недвижимого имущества осуществляется при соблюдении следующих условий:

- размещение проектной документации;
- установление предквалификационных требований, предусмотренных постановлением Правительства Российской Федерации от 04.02.2015 N 99;
- требования о членстве участника закупки в саморегулируемой организации в соответствии с положениями градостроительного законодательства.

Вместе с тем, при проведении закупок по покупке объектов недвижимого имущества, которые будут созданы в будущем, указанные положения законодательства не применяются.

Таким образом, ФАС России квалифицирует указанные действия заказчиков по заключению контрактов по покупке объектов недвижимого имущества, которые будут созданы в будущем, как уклонение от проведения конкурентных процедур, предусмотренных Законом о контрактной системе.

Кроме того, указанные действия органов государственной власти и органов местного самоуправления квалифицируются как антиконкурентные соглашения между заказчиками и хозяйствующими субъектами, приводящие к устранению конкуренции при закупке соответствующего объекта недвижимого имущества у "своего" подрядчика.

2. По вопросу об осуществлении закупки готового объекта недвижимого имущества для обеспечения федеральных нужд, нужд субъекта Российской Федерации.

Законом о контрактной системе предусмотрена возможность осуществления закупки у единственного поставщика (подрядчика, исполнителя) созданного объекта недвижимого имущества.

Вместе с тем, ФАС России в контрольной деятельности выявляет факты использования указанной нормы Закона о контрактной системе для ухода от проведения конкурентных способов закупки.

Так, в практике ФАС России выявляет следующие обстоятельства, свидетельствующие о намеренном "обходе" Закона о контрактной системе:

- заключение муниципального контракта до подписания соглашения о предоставлении субсидии муниципальному образованию;

- непроведение конкурентных процедур после отмены проведения торгов, в том числе во исполнение предписания антимонопольного органа;

- заключение контракта на более выгодных для подрядчика условиях, по сравнению с условиями документации о ранее состоявшемся и отмененном аукционе;

- предоставление земельного участка, строительство объекта по заказу заинтересованных в этом лиц до принятия соответствующего решения, предусмотренного [пунктом 31 части 1 статьи 93](#) Закона о контрактной системе.

Таким образом, ФАС России обращает внимание, что при наличии каких-либо из вышеперечисленных и иных обстоятельств, устанавливаемых ФАС России при рассмотрении конкретных материалов дел, свидетельствующих о намеренном "обходе" [Закона](#) о контрактной системе, ФАС России квалифицирует указанные действия органов государственной власти как сговор заказчика и хозяйствующего субъекта, приводящего к обходу конкурентных процедур по закупке у "своего" подрядчика работ по строительству объекта недвижимости и, как следствие, устранению конкуренции на рынке строительного подряда.

И.Ю.АРТЕМЬЕВ
