

РЕШЕНИЕ № 133-10/гз

о признании жалобы участника размещения заказа необоснованной

11 ноября 2010 года

г. Саратов

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Саратовской области по контролю в сфере размещения заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд (далее – Комиссия) в составе:

- <.....> - руководитель управления, председатель Комиссии,
- <.....> - заместитель руководителя управления, член Комиссии,
- <.....> - начальник отдела контроля размещения заказов, член Комиссии,
- <.....> - старший государственный инспектор, член Комиссии,

в присутствии:

- <.....> - генерального директора Общества с ограниченной ответственностью "Финансист",
- <.....> - представителя Общества с ограниченной ответственностью "Финансист",
- <.....> - представителя Управления капитального строительства администрации муниципального образования "Город Саратов" (доверенность № 36 от 11.10.2010),
- <.....> - представителя уполномоченного органа - Администрации муниципального образования "Город Саратов" (доверенность № 01-4/21 от 22.10.2010),
- <.....> - представителя уполномоченного органа - Администрации муниципального образования "Город Саратов" (доверенность № 01-4/19 от 22.10.2010),

рассмотрев жалобу Общества с ограниченной ответственностью "Финансист" (г. Саратов) на действия Заказчика - Управления капитального строительства администрации муниципального образования "Город Саратов" при проведении открытого аукциона № 500 "на приобретение у застройщиков жилых помещений в собственность муниципального образования "Город Саратов" в рамках реализации ведомственной целевой программы "Переселение граждан города Саратова из аварийного жилищного фонда в 2010 году",

УСТАНОВИЛА:

09.11.2010 в Саратовское УФАС России поступила жалоба Общества с ограниченной ответственностью "Финансист" (далее также – Заявитель, ООО "Финансист") на действия Заказчика - Управления капитального строительства администрации муниципального образования "Город Саратов" (далее также – Управление, Заказчик) при проведении открытого аукциона № 500 "на приобретение у застройщиков жилых помещений в собственность муниципального образования "Город Саратов" в рамках реализации ведомственной целевой программы "Переселение граждан города Саратова из аварийного жилищного фонда в 2010 году" (далее - Аукцион).

Из жалобы Заявителя следует, что установленные в извещении о проведении Аукциона и технической части документации об аукционе площади приобретаемых квартир, а именно: 33 однокомнатные квартиры площадью не менее 35 кв.м., 53 двухкомнатные квартиры общей площадью не менее 57 кв.м., создают препятствия для доступа к участию в аукционе тем лицам, которые могут предложить квартиры меньшей площади, что ограничивает количество участников размещения заказов. Вместе с тем, установление данных требований в документации об аукционе

противоречит действующим в г. Саратове нормам предоставления площади жилого помещения муниципального жилищного фонда по договорам социального найма.

Положение документации об Аукционе о приобретении квартир исключительно у застройщиков, по мнению Заявителя, также является требованием ограничивающим круг потенциальных участников размещения заказов, поскольку не позволяет принять участие в Аукционе организациям и физическим лицам, не являющимся застройщиками, но имеющим квартиры в собственности.

Также из жалобы следует, что требование Заказчика о необходимости предоставления в составе заявки на участие в Аукционе документов, подтверждающих право участника размещения заказов на земельный участок для строительства многоквартирного дома, в состав которого входит продаваемое жилое помещение, противоречит нормам Гражданского кодекса РФ и Жилищного Кодекса РФ, а также нормам Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним"

Представители Заявителя, присутствующие на заседании Комиссии, поддержали доводы, изложенные в жалобе.

Представитель Заказчика, считает, что действия Управления по определению минимальной площади приобретаемых квартир не нарушают положения Федерального закона от 21.07.2005 № 94-ФЗ "О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд" (далее – Закон о размещении заказов). В соответствии с ч. 3 ст. 20 Федерального закона от 21.07.2007 № 185-ФЗ "О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства" расходуются исключительно на приобретение у застройщиков жилых помещений в многоквартирных домах.

Изучив представленные сведения и документы, заслушав и исследовав доводы лиц, участвующих в рассмотрении жалобы, и проведя внеплановую проверку, Комиссия пришла к следующим выводам:

21.10.2010 на официальном сайте www.saratovmer.ru были размещены извещение о проведении открытого аукциона № 500 "на приобретение у застройщиков жилых помещений в собственность муниципального образования "Город Саратов" в рамках реализации ведомственной целевой программы "Переселение граждан города Саратова из аварийного жилищного фонда в 2010 году" и документация об Аукционе. Заказчиком данного Аукциона является Управление капитального строительства администрации муниципального образования "Город Саратов".

Согласно извещению о проведении Аукциона и технической части документации об Аукционе Заказчик приобретает 33 однокомнатные квартиры общей площадью не менее 35 кв.м., 53 двухкомнатные квартиры общей площадью не менее 57 кв.м., 1 трехкомнатную квартиру общей площадью не менее 66,5 кв.м. Указанные квартиры приобретаются в муниципальную собственность муниципального образования "Город Саратов" у застройщика жилого помещения в многоквартирном доме, строительство которого не завершено.

В соответствии с ч. 1 ст. 3 Закона о размещении заказов под муниципальными нуждами понимаются обеспечиваемые за счет средств местных бюджетов и внебюджетных источников финансирования потребности муниципальных образований, муниципальных заказчиков в товарах, работах, услугах, необходимых для решения вопросов местного значения и осуществления отдельных государственных полномочий, переданных органам местного самоуправления федеральными законами и (или) законами субъектов Российской Федерации, функций и полномочий муниципальных заказчиков.

Следовательно, Заказчик самостоятельно определяет предмет контракта, исходя из своих потребностей.

Вместе с тем, согласно проекту муниципального контракта: "Участник долевого строительства" по настоящему Контракту является муниципальным заказчиком на размещение

муниципального заказа муниципального образования "Город Саратов" в целях реализации мероприятий по переселению граждан из аварийного жилищного фонда в соответствии с Федеральным законом от 21 июля 2005 г. № 94-ФЗ "О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд" (с изменениями и дополнениями), решением Саратовской городской Думы от 28.02.2007 г. № 15-130 "О Порядке формирования, обеспечения размещения, исполнения и контроля за исполнением муниципального заказа в городе Саратове" (с изменениями и дополнениями), в рамках реализации ведомственной целевой Программы "Переселение граждан города Саратова из аварийного жилищного фонда в 2010 году", утвержденной постановлением администрации муниципального образования "Город Саратов" от 25.05.2010г. N 1397 (с изменениями и дополнениями), в соответствии с решением Саратовской городской Думы от 14.12.2009г. № 46-560 "О бюджете муниципального образования «Город Саратов» на 2010 год".

В соответствии с ведомственной целевой Программой "Переселение граждан города Саратова из аварийного жилищного фонда в 2010 году", утвержденной постановлением администрации муниципального образования "Город Саратов" от 25.05.2010г. N 1397 финансовые средства для обеспечения реализации Программы формируются за счет средств Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства, средств областного бюджета, средств бюджета муниципального образования "Город Саратов" в соответствии с Федеральным законом от 21 июля 2007 г. N 185-ФЗ "О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства".

Согласно п. 3.2.1.5 Приказа № 79 от 27.02.2010 "Об утверждении методических рекомендаций по установлению характеристик жилья экономического класса в отношении жилых домов, строительство которых осуществляется с использованием средств федерального бюджета" рекомендуемые площади квартир в многоквартирных домах по числу комнат и их площади (по нижнему и верхнему пределу площади без учета площади балконов, террас, веранд, лоджий, холодных кладовых и тамбуров): однокомнатные квартиры 28-45 кв.м., двухкомнатные квартиры 44-60 кв.м.

На заседании Комиссии Саратовского УФАС России представитель Заказчика пояснила, что в соответствии с ч. 1 ст. 89 Жилищного Кодекса РФ предоставляемое гражданам в связи с выселением по основаниям, которые предусмотрены статьями 86 - 88 Жилищного Кодекса, другое жилое помещение по договору социального найма должно быть благоустроенным применительно к условиям соответствующего населенного пункта, равнозначным по общей площади ранее занимаемому жилому помещению, отвечать установленным требованиям и находиться в границах данного населенного пункта.

Понятие равнозначности жилого помещения, как пояснила представитель Заказчика, установлено в определении Судебной Коллегии по гражданским делам Верховного суда РФ от 09.02.2010 № 83-В09-11, где делается вывод о том, что при переселении из аварийного жилищного фонда следует "оценивать все потребительские свойства жилых помещений, предлагаемых для переселения граждан, и учитывать все обстоятельства, свидетельствующие о равнозначности или неравнозначности предоставляемого конкретным лицам определенного жилого помещения.

Со слов представителя Заказчика, при определении Заказчиком потребности в жилом помещении учитывалась не только общая площадь жилого помещения, но и жилая площадь и количество комнат. Приобретение квартир меньшей общей площади, а, следовательно, и меньшей жилой площади не соответствует требованиям законодательства РФ, поскольку не отвечают требованиям равнозначности и ухудшают жилищные условия переселяемых граждан.

Таким образом, требования к площади приобретаемых по документации об Аукционе квартир не противоречит действующему законодательству РФ и определяется потребностями Заказчика.

Довод Заявителя о том, что Положение документации об Аукционе о приобретении квартир исключительно у застройщиков ограничивает круг потенциальных участников размещения заказов

нельзя принять во внимание, поскольку Аукцион объявлен в рамках ведомственной целевой Программы "Переселение граждан города Саратова из аварийного жилищного фонда в 2010 году", утвержденной постановлением администрации муниципального образования "Город Саратов" от 25.05.2010 г. N 1397. Данная программа предусматривает приобретение жилых помещений, в том числе и за счет денежных средств Фонда содействия реформированию ЖКХ.

Статья 4 Федерального закона от 17.07.2009 N 147-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства" и Федеральный закон "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" и о признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации" предоставление финансовой поддержки за счет средств государственной корпорации - Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства на переселение граждан из аварийного жилищного фонда субъектам Российской Федерации или в случае, установленном частью 3 статьи 20 Федерального закона от 21 июля 2007 года N 185-ФЗ "О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства", муниципальным образованиям **осуществляется исключительно** на 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 перечисленных в пункте 2 части 2 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации домах и (или) на строительство таких домов.

Таким образом, довод Заявителя о том, что Положение документации об Аукционе о приобретении квартир исключительно у застройщиков является ограничивающим круг потенциальных участников размещения заказов является необоснованным.

Также несостоятелен довод Заявителя о неправомерности предоставления участниками размещения заказа в составе заявки на участие в Аукционе документов, подтверждающих право участника размещения заказов на земельный участок для строительства многоквартирного дома, в состав которого входит продаваемое жилое помещение.

Согласно п. 2.2.20. "Требования к участникам размещения заказа, установленные в соответствии со статьей 11 Федерального закона" Заказчиком установлено требование о наличии документов, подтверждающие право участника размещения заказа на земельный участок, предоставленный для строительства многоквартирного дома, в состав которого входит предлагаемое жилое помещение.

В соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" определено понятие "застройщик" - юридическое лицо независимо от его организационно-правовой формы, имеющее в собственности или на праве аренды, на праве субаренды земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с настоящим Федеральным законом для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, за исключением объектов производственного назначения, на основании полученного разрешения на строительство.

В соответствии с п. 1 ч. 1 ст. 11 Закона о размещении заказов при размещении заказа путем проведения торгов устанавливаются требования к участникам размещения заказа о соответствии участников размещения заказа требованиям, устанавливаемым в соответствии с законодательством Российской Федерации к лицам, осуществляющим поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг, являющихся предметом торгов.

Поскольку законодательством РФ предусмотрено наличие у застройщика в собственности или на праве аренды, на праве субаренды земельного участка, то требование к участникам размещения заказа о наличии соответствующих документов на земельный участок не противоречит Закону о размещении заказов.

Учитывая изложенное и на основании ч. 6 ст. 60 Федерального закона от 21.07.2005 № 94-ФЗ "О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для

Р Е Ш И Л А:

Признать жалобу Общества с ограниченной ответственностью "Финансист" на действия Заказчика - Управления капитального строительства администрации муниципального образования "Город Саратов" при проведении открытого аукциона № 500 "на приобретение у застройщиков жилых помещений в собственность муниципального образования "Город Саратов" в рамках реализации ведомственной целевой программы "Переселение граждан города Саратова из аварийного жилищного фонда в 2010 году" необоснованной.

Настоящее решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.

Председатель Комиссии:

(подпись)

<.....>

Члены Комиссии:

(подпись)

<.....>

(подпись)

<.....>

(подпись)

<.....>