

РЕШЕНИЕ

по результатам рассмотрения жалобы ООО «Международная Строительная Компания» на действия отдела имущественных и земельных отношений администрации Рамонского муниципального района Воронежской области (дело № 107-з)

01.04.2016г.

г.Воронеж

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Воронежской области по контролю в сфере размещения заказов в составе: Чушкин Д.Ю. - председатель Комиссии, заместитель руководителя — начальник отдела; Рощупкина Ю.В. - заместитель председателя комиссии, заместитель начальника отдела; Сисева Н.И. - член Комиссии, государственный инспектор;

рассмотрев жалобу ООО «Международная Строительная Компания» на действия отдела имущественных и земельных отношений администрации Рамонского муниципального района Воронежской области в части несоблюдения законодательства о контрактной системе при проведении электронного аукциона на приобретение жилых помещений путем инвестирования в строительство многоквартирного жилого дома на территории Березовского сельского поселения Рамонского муниципального района Воронежской области для переселения граждан из аварийных жилых домов в рамках реализации муниципальной адресной программы "Переселение граждан, проживающих на территории Березовского сельского поселения Рамонского муниципального района Воронежской области, из аварийного жилищного фонда в 2016 - 2017 годах (номер извещения 0331300062016000009), **установила:**

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Воронежской области поступила жалоба ООО «Международная Строительная Компания» на действия отдела имущественных и земельных отношений администрации Рамонского муниципального района Воронежской области в части несоблюдения законодательства о контрактной системе при проведении электронного аукциона на приобретение жилых помещений путем инвестирования в строительство многоквартирного жилого дома на территории Березовского сельского поселения Рамонского муниципального района Воронежской области для переселения граждан из аварийных жилых домов в рамках реализации муниципальной адресной программы "Переселение граждан, проживающих на территории Березовского сельского поселения Рамонского муниципального района Воронежской области, из аварийного жилищного фонда в 2016 - 2017 годах (номер извещения 0331300062016000009) (далее – ЭА).

О времени и месте рассмотрения жалобы стороны были уведомлены посредством факсимильной и почтовой связи и публично путем размещения информации о рассмотрении жалобы на официальном сайте единой информационной системы.

В работе Комиссии объявлялся перерыв до 01.04.2016 года.

Заявитель полагает, что при описании объекта закупки уполномоченным органом и заказчиком нарушены требования законодательства о контрактной системе, а именно установленные требования о предоставлении в составе заявки таких документов как:

- копия выданного саморегулируемой организацией свидетельства о допуске к определенным видам работ по строительству капитального объекта, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства в порядке, установленном Градостроительным кодексом РФ в соответствии с видами работ, утвержденными Приказом Министерства регионального развития Российской Федерации от 30 декабря 2009 г. № 624 «Об утверждении перечня видов работ по инженерным изысканиям, по подготовке проектной документации,

по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства» (в ред. Приказа Минрегиона РФ от 23.06.2010 N 294);

- документ, подтверждающий принадлежность участнику электронного аукциона земельного участка или земельных участков, категория земель и вид разрешенного использования которых допускают осуществление строительства многоквартирного жилого дома на территории Рамонского муниципального района Воронежской области (зарегистрированное в установленном порядке право собственности на земельный участок, предоставленный для строительства (создания) многоквартирного дома или договор аренды такого земельного участка);

- наличие у участника электронного аукциона, полученного в установленном порядке, разрешения на строительство многоквартирного дома, в котором расположены приобретаемые жилые помещения. Приобретаемые жилые помещения должны быть новыми;

- наличие проектно-сметной документации на указанный объект, приводят к ограничению количества участников аукциона.

Представители отдела имущественных и земельных отношений администрации Рамонского муниципального района Воронежской области доводы Заявителя считают необоснованными, а жалобу не подлежащей удовлетворению.

Изучив материалы дела, предоставленные доказательства, а также принимая во внимание результаты внеплановой проверки, руководствуясь частью 3 статьи 99 Федерального закона от 05.04.2013г № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» (далее - Закон о закупках), Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Воронежской области по контролю закупок (Комиссия) пришла к следующим выводам.

На официальном сайте в единой информационной системе было размещено извещение о проведении электронного аукциона на приобретение жилых помещений путем инвестирования в строительство многоквартирного жилого дома на территории Березовского сельского поселения Рамонского муниципального района Воронежской области для переселения граждан из аварийных жилых домов в рамках реализации муниципальной адресной программы "Переселение граждан, проживающих на территории Березовского сельского поселения Рамонского муниципального района Воронежской области, из аварийного жилищного фонда в 2016 - 2017 годах (номер извещения 0331300062016000009).

Предметом закупки являлось приобретение жилых помещений путем инвестирования в строительство многоквартирного жилого дома в рамках муниципальной адресной программы, утвержденной Постановлением администрации Березовского сельского поселения Рамонского муниципального района Воронежской области от 30.11.2015 № 401 «Переселение граждан, проживающих на территории Березовского сельского поселения Рамонского муниципального района Воронежской области, из аварийного жилищного фонда в 2016-2017 годах» (далее - Программа).

Механизм реализации указанной программы предусматривает 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).

Согласно ст. 12 Закона о контрактной систем государственные органы, органы

управления государственными внебюджетными фондами, муниципальные органы, казенные учреждения, иные юридические лица в случаях, установленных настоящим Федеральным законом, при планировании и осуществлении закупок должны исходить из необходимости достижения заданных результатов обеспечения государственных и муниципальных нужд.

В силу пункта 2 части 5 статьи 66 Закона о контрактной системе вторая часть заявки на участие в электронном аукционе должна содержать документы, подтверждающие соответствие участника такого аукциона требованиям, установленным пунктом 1 части 1 и частью 2 статьи 31 (при наличии таких требований) настоящего Федерального закона, или копии этих документов, а также декларация о соответствии участника такого аукциона требованиям, установленным пунктами 3 - 9 части 1 статьи 31 настоящего Федерального закона.

Пунктом 19 Информационной карты закупочной документации в качестве таких документов были предусмотрены:

документ, подтверждающий принадлежность участнику электронного аукциона земельного участка или земельных участков, категория земель и вид разрешенного использования которых допускают осуществление строительства многоквартирного жилого дома на территории Рамонского муниципального района Воронежской области (зарегистрированное в установленном порядке право собственности на земельный участок, предоставленный для строительства (создания) многоквартирного дома или договор аренды такого земельного участка);

копия выданного саморегулируемой организацией свидетельства о допуске к определенным видам работ по строительству капитального объекта, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства в порядке, установленном Градостроительным кодексом РФ в соответствии с видами работ, утвержденными Приказом Министерства регионального развития Российской Федерации от 30 декабря 2009 г. № 624 «Об утверждении перечня видов работ по инженерным изысканиям, по подготовке проектной документации, по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства»;

наличие у участника электронного аукциона, полученного в установленном порядке, разрешения на строительство многоквартирного дома, в котором расположены приобретаемые жилые помещения. Приобретаемые жилые помещения должны быть новыми;

наличие проектно-сметной документации на указанный объект.

Федеральным законом от 25 февраля 1999 года № 39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации в форме капитальных вложений» (далее по тексту – ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации в форме капитальных вложений»), инвестиционной деятельностью является вложение инвестиций и осуществление практических действий в целях получения прибыли и (или) достижения иного полезного эффекта. В качестве инвестиций могут быть вложены денежные средства, ценные бумаги, иное имущество, в том числе имущественные права, иные права, имеющие денежную оценку, вкладываемые в объекты предпринимательской и (или) иной деятельности в целях получения прибыли и (или) достижения иного полезного эффекта (статья 1 ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации в форме капитальных вложений»).

На основе приведенного определения, а также исходя из целей заключения инвестиционного договора, можно сделать вывод о том, что существенными

условиями инвестиционного договора будут являться условия о строящемся объекте (как результат проведенных строительных работ), условия распределения права собственности на построенный объект и доли участия сторон договора в финансировании строительства.

Кроме того, согласно статье 4 ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации в форме капитальных вложений» заказчики - уполномоченные на то инвесторами физические и юридические лица, которые осуществляют реализацию инвестиционных проектов.

Подрядчики - физические и юридические лица, которые выполняют работы по договору подряда и (или) государственному или муниципальному контракту, заключаемым с заказчиками в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации. Подрядчики обязаны иметь лицензию на осуществление ими тех видов деятельности, которые подлежат лицензированию в соответствии с федеральным законом.

Анализ проекта контракта, являющегося неотъемлемой частью документации по электронному аукциону, показал, что данный контракт по своему содержанию, характеру принимаемых сторонами обязательств и возникающих прав является договором строительного подряда, полностью отвечающим признакам данного вида договора, предусмотренного ст. 740 (п. 1) ГК РФ.

В свою очередь, отношения по строительству объектов капитального строительства, их реконструкции, а также по капитальному ремонту, при проведении которого затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов, регулируются Градостроительным кодексом РФ (далее - ГрК РФ), а договорные правоотношения между заказчиком, генеральным подрядчиком и субподрядчиками - Гражданским кодексом РФ (далее - ГК РФ).

В соответствии с п. 1 ст. 740 ГК РФ по договору 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.

Подрядчик может выполнять строительные работы лично либо, если иное не вытекает из закона или договора, силами третьих лиц. В этом случае подрядчик выступает в роли генерального подрядчика, а привлеченные им третьи лица признаются субподрядчиками (п. 1 ст. 706 ГК РФ).

При этом согласно п. 3 ст. 706 ГК РФ генеральный подрядчик несет перед заказчиком ответственность за последствия неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств субподрядчиком в соответствии с правилами п. 1 ст. 313 и ст. 403 ГК РФ, а перед субподрядчиком - ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение заказчиком обязательств по договору подряда.

Генеральный подрядчик в любом случае несет всю ответственность за надлежащее выполнение работ, порученных ему по договору, вне зависимости от того, выполняет ли он работы лично или привлекает к их выполнению субподрядчиков. При выполнении строительных работ, оказывающих влияние на безопасность объектов капитального строительства, генеральный подрядчик должен подтвердить свое соответствие требованиям, устанавливаемым законом для выполнения данных работ.

Такие требования установлены Градостроительным кодексом РФ в ч. 2 ст. 52, которая предусматривает, что виды работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, должны

выполняться только индивидуальными предпринимателями или юридическими лицами, имеющими выданные саморегулируемой организацией свидетельства о допуске к таким видам работ.

Перечень видов работ по инженерным изысканиям, по подготовке проектной документации, по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства (далее - Перечень), утвержден приказом Министерства регионального развития Российской Федерации от 30 декабря 2009 г. № 624.

Таким образом, в случае выполнения включенных в Перечень строительных работ, оказывающих влияние на безопасность объектов капитального строительства, генеральный подрядчик должен иметь свидетельства о допуске к тем видам строительных работ, которые он обязуется выполнить в интересах заказчика по договору с последним, вне зависимости от того, собственными силами выполняются указанные работы или с привлечением сторонней организации (субподрядчика). В свою очередь, субподрядная организация, привлекаемая для выполнения работ, включенных в Перечень, также должна иметь соответствующее свидетельство о допуске.

Следовательно, довод о незаконности требования свидетельства саморегулируемой организации ООО «Международная Строительная Компания» не доказан и не нашел своего подтверждения.

Согласно пункту 16 части 1 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации застройщиком признается физическое или юридическое лицо, обеспечивающее на принадлежащем ему земельном участке строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для их строительства, реконструкции, капитального ремонта.

Частью 2 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации императивно установлено, что строительство, реконструкция объектов капитального строительства осуществляются на основании разрешения на строительство.

В силу части 1 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации разрешение на строительство представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка или проекту планировки территории и проекту межевания территории (в случае строительства, реконструкции линейных объектов) и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Кодексом.

В соответствии с частью 1 статьи 3 Закона о долевом участии в строительстве застройщик вправе привлекать денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости только после получения в установленном порядке разрешения на строительство, опубликования, размещения и (или) представления проектной декларации в соответствии с настоящим Федеральным законом и государственной регистрации застройщиком права собственности на земельный участок, предоставленный для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости, в состав которых будут входить объекты долевого строительства, либо договора аренды, договора субаренды такого земельного участка или в случаях, предусмотренных Федеральным законом "О содействии развитию жилищного строительства", договора безвозмездного

срочного пользования таким земельным участком.

Таким образом, Комиссия не находит оснований для признания доводов ООО «Международная Строительная Компания» обоснованными.

Кроме того, Закон о контрактной системе не обязывает заказчика при определении характеристик поставляемого для государственных нужд товара, оказываемой услуги в документации устанавливать требования, которые соответствовали бы отвечали потребностям всех исполнителей.

ООО «Международная Строительная Компания» не предоставлены какие либо доказательства того, что спорные требования не являются или не могут являться значимыми для заказчика и не соответствуют его действительным потребностям.

Кроме того, согласно предоставленной информации на территории Рамонского района имеется 4 компании, имеющие в собственности или на праве аренды земельные участки и соответствующие разрешения на строительство многоквартирного дома.

Оценив доводы сторон принимая во внимание предоставленные документы Комиссия полагает, что отсутствие у отдельного потенциального участника закупки возможности выполнить условия аукциона не свидетельствует о нарушении Заказчиком в рамках осуществления закупки требований Закона о контрактной системе и не может являться основанием для признания действий Заказчика нарушающими требования Закона о контрактной системе.

На основании изложенного, Комиссия пришла к выводу об отсутствии в действиях Заказчика нарушений Закона о контрактной системе.

На основании изложенного, руководствуясь статьей 106 Закона о контрактной системе Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Воронежской области по контролю закупок **решила:**

Признать жалобу ООО «Международная Строительная Компания» на действия отдела имущественных и земельных отношений администрации Рамонского муниципального района Воронежской области в части несоблюдения законодательства о контрактной системе при проведении электронного аукциона на приобретение жилых помещений путем инвестирования в строительство многоквартирного жилого дома на территории Березовского сельского поселения Рамонского муниципального района Воронежской области для переселения граждан из аварийных жилых домов в рамках реализации муниципальной адресной программы "Переселение граждан, проживающих на территории Березовского сельского поселения Рамонского муниципального района Воронежской области, из аварийного жилищного фонда в 2016 - 2017 годах (номер извещения 0331300062016000009) необоснованной.

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

Резолютивная часть настоящего решения объявлена 01.04.2016 года.

Председатель Комиссии

Заместитель председателя Комиссии

Член Комиссии

Д.Ю. Чушкин

Ю.В. Рощупкина

Н.И. Сисева