

11 ноября 2019 года
Новосибирск

г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области по контролю в сфере закупок (Комиссия Новосибирского УФАС России) в составе:

Швалов А.Г. - зам. руководителя управления, председатель Комиссии;

Новосельцева А.В. - ведущий специалист-эксперт отдела контроля закупок, член Комиссии; Дунина А.А. - ведущий специалист-эксперт отдела контроля закупок, член Комиссии;

в результате осуществления внеплановой проверки электронного аукциона на приобретение жилых помещений путем участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома для переселения граждан из аварийного жилищного фонда города Искитима Новосибирской области (извещение № 0851200000619005095), проведенной на основании п. 2 ч. 15 ст. 99 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 о контрактной системе) в связи с поступлением обращения Искитимской межрайонной прокуратуры о нарушении Закона о контрактной системе,

УСТАНОВИЛА:

В Новосибирское УФАС России обратилась Искитимская межрайонная прокуратура с просьбой о проведении проверки законности действий заказчика - администрации города Искитима Новосибирской области и уполномоченного учреждения - государственного казенного учреждения Новосибирской области «Управление контрактной системы» (далее - ГКУ НСО «УКСис») при проведении электронного аукциона на приобретение жилых помещений путем участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома для переселения граждан из аварийного жилищного фонда города Искитима Новосибирской области.

При проведении внеплановой проверки Новосибирским УФАС России установлено следующее.

В соответствии с п. 1 ч. 1 ст. 31 Закона о контрактной системе, при осуществлении закупки заказчик устанавливает единые требования к участникам закупки, в том числе, о соответствии требованиям, установленным в соответствии с законодательством Российской Федерации к лицам, осуществляющим поставку товара, выполнение работы, оказание услуги, являющихся объектом закупки.

В соответствии с п. 5 ч. 6 ст. 63, ч. 1 ст. 64 Закона о контрактной системе, в извещении и документации о проведении электронного аукциона указываются требования, предъявляемые к участникам аукциона, и исчерпывающий перечень документов, которые должны быть представлены участниками аукциона в соответствии с п. 1 ч. 1
контрактной

системе (при наличии таких требований).

Объектом рассматриваемой закупки является приобретение заказчиком жилых помещений путем участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома.

Отношения, связанные с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов, регулируются Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее - Закон № 214-ФЗ).

В соответствии с п. 1 ст. 2 Закона № 214-ФЗ застройщиком является хозяйственное общество:

- которое или основное общество которого либо любое из дочерних хозяйственных обществ основного общества имеет опыт (не менее трех лет) участия в строительстве (создании) многоквартирных домов общей площадью не менее пяти тысяч квадратных метров в совокупности, при наличии полученных в порядке, установленном законодательством о фадостроительной деятельности, разрешений на ввод в эксплуатацию таких многоквартирных домов в качестве застройщика, и (или) технического заказчика, и (или) генерального подрядчика в соответствии с договором строительного подряда;
- которое имеет в собственности или на праве аренды, на праве субаренды либо в предусмотренных Федеральным законом от 24 июля 2008 года №161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства», подпунктом 15 пункта 2 статьи 39.10 Земельного кодекса Российской Федерации случаях на праве безвозмездного пользования земельный участок и привлекает денежные средства участников долевого строительства в соответствии с Законом №214-ФЗ 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;
- наименование которого содержит слова «специализированный застройщик».

На основании ч. 1 ст. 3 Закона №214-ФЗ 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 Законом №214-ФЗ 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» либо пп. 15 п. 2 ст. 39.10 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ), договора безвозмездного пользования таким земельным участком.

Таким образом, при отсутствии указанных документов не допускается

привлечение денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирного дома.

Комиссия Новосибирского У ФАС России установила, что, руководствуясь ч. 1 ст. 3 Закона №214-ФЗ, в пп. 10 п. 13.1 извещения, в пп. 10 п. 14.1 документации о проведении электронного аукциона, были установлены следующие требования к участникам закупки:

1. наличие разрешения на строительство многоквартирного дома, в состав которого будет входить объект долевого строительства, в соответствии с Законом № 214-ФЗ;
2. наличие проектной декларации в соответствии с Законом № 214-ФЗ;
3. наличие правоустанавливающих документов, подтверждающих право собственности Застройщика на земельный участок, предоставленный для строительства (создания) многоквартирного дома, в состав которого будет входить объект долевого строительства, или договора аренды, договора субаренды такого земельного участка или в случаях, предусмотренных Федеральным законом от 24.07.2008 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства» (далее - Закон № 161-ФЗ), договора безвозмездного срочного пользования таким земельным участком в соответствии с Законом №214-ФЗ.

В целях подтверждения соответствия установленным требованиям участник закупки должен был представить следующие документы (пп. 2 п. 13.2 извещения, пп. 2 п. 14.2 документации о

проведении электронного аукциона):

1. копию разрешения на строительство многоквартирного дома, в состав которого будет входить объект долевого строительства;
2. копию проектной декларации или документ, подтверждающий опубликование, размещение проектной декларации;
3. копии документов, подтверждающих право собственности Застройщика на земельный участок, предоставленный для строительства (создания) многоквартирного дома, в состав которого будет входить объект долевого строительства, или копия договора аренды, договора субаренды земельного участка, предоставленного для строительства (создания) многоквартирного дома, в состав которого будет входить объект долевого строительства, или в случаях, предусмотренных Законом № 161-ФЗ, копия договора безвозмездного срочного пользования земельным участком, предоставленным для строительства (создания) многоквартирного дома, в состав которого будет входить объект долевого строительства.

В соответствии с ч. 8 ст. 31 Закона о контрактной системе комиссия по осуществлению закупок проверяет соответствие участников закупок требованиям, указанным в п. 1 ч. 1 ст. 31 Закона о контрактной системе.

Ст. 23.3 Закона № 214-ФЗ предусмотрено создание единой информационной системы жилищного строительства - системы, обеспечивающей сбор, обработку, хранение, предоставление, размещение и использование информации о жилищном строительстве, а также иной информации, связанной с жилищным строительством.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 25.09.2018 № 1133 «Об установлении адреса сайта единой информационной системы жилищного строительства в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» определено, что адресом сайта единой информационной системы жилищного строительства в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» является Шр://наш.дом.рф/.

На указанном сайте размещена вся необходимая информация в отношении застройщика - ООО «СЗ РСК Восток», а также все необходимые документы в отношении строительства многоквартирного жилого дома по адресу: Новосибирская область, г. Искитим, ул. Лесосплава (разрешение на строительство от 18.12.2018 № 33-57-2018/1)

54-

(1 Шр://наш.дом.рф/сервисы/каталог-новостроек/объект/29614)

Таким образом, информация и документы, представленные ООО «СЗ РСК Восток» в составе заявки на участие в электронном аукционе № 0851200000619005095, соответствовали информации и документам, размещенным на сайте Шр://наш.дом.рф /.

Комиссия Новосибирского У ФАС России считает, что установление дополнительных требований к застройщикам, помимо установленных в ч. 1 ст. 3 Закона № 214-ФЗ, не требуется в силу следующего.

1. В соответствии с ч. 1 ст. 19 Закона №214-ФЗ информация о застройщике и информация о проекте строительства, объем прав застройщика на привлечение денежных средств граждан и юридических лиц для строительства (создания) многоквартирных домов содержится в проектной декларации. Проектная декларация является официальным документом, удостоверяющим факты, влекущие за собой юридические последствия для застройщика.
2. В соответствии с п. 1 ч. 1 ст. 31 Закона о контрактной системе при осуществлении закупки заказчик устанавливает единые требования к участникам закупки, в том числе, о соответствии требованиям, установленным в соответствии с законодательством Российской Федерации к лицам, осуществляющим поставку товара, выполнение работы, оказание услуги, являющихся объектом закупки.

При этом, заключение, выдаваемое уполномоченным органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, указанным в ч. 2 ст. 23 Закона № 214-ФЗ, определяет соответствие застройщика и проектной декларации требованиям, установленным чч. 1.1 и 2 ст. 3, стст. 20 и 21 Закона № 214-ФЗ.

Предоставление в составе заявки заключения о соответствии проектной декларации может быть признано контрольными органами в сфере закупок нарушением ч. 6 ст. 31 Закона о контрактной системе, которой предусмотрен запрет устанавливать неправомерные требования к участникам закупки, а также ч. 6 ст. 66 Закона о контрактной системе, предусматривающей запрет требовать от участника электронного аукциона представления документов и информации, не предусмотренных Законом о контрактной системе.

3. В соответствии с ч. 2.3 ст. 19 Закона №214-ФЗ, в случае, если уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации отказал в выдаче застройщику заключения, проектная декларация подлежит повторному направлению в уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, указанный в ч. 2 ст. 23 Закона № 214-ФЗ, для получения заключения о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным чч. 1.1 и 2 ст. 3, стст. 3.2, 20 и 21 Закона №214-ФЗ.

Таким образом, в случае отказа уполномоченного органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, указанного в ч. 2 ст. 23 Закона №214-ФЗ, в выдаче заключения о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным чч. 1.1 и 2 ст. 3, стст. 3.2, 20 и 21 Закона №214-ФЗ, застройщик обязан повторно обратиться в уполномоченный орган в целях получения указанного заключения.

Комиссия Новосибирского УФАС России считает, что при проведении электронного аукциона на приобретение жилых помещений путем участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома для переселения граждан из аварийного жилищного фонда города Искитима Новосибирской области заказчиком и уполномоченным учреждением правомерно были установлены требования к участникам закупки в соответствии с ч. 1 ст. 3 Закона №214-ФЗ.

Установление дополнительных требований о представлении застройщиком документов, подтверждающих соответствие проектной декларации, может содержать признаки нарушения ч. 6 ст. 31, ч. 6 ст. 66 Закона №44-ФЗ.

В связи с тем, что в соответствии с информацией, размещенной на сайте <http://наш.дом.рф/>, Министерством строительства Новосибирской области ООО «СЗ РСК Восток» было выдано заключение о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным чч. 1.1 и 2 ст. 3, стст. 3.2, 20 и 21 Закона №214-ФЗ от 25.03.2019 №2338/45, риска неисполнения контракта по причине отсутствия указанного заключения, не имелось.

На основании вышеизложенного и руководствуясь п. 2 ч. 15 ст. 99 Закона о контрактной системе, Комиссия Новосибирского УФАС России

РЕШИЛА:

Признать в действиях заказчика и уполномоченного учреждения при проведении электронного аукциона на приобретение жилых помещений путем участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома для переселения граждан из аварийного жилищного фонда города Искитима Новосибирской области отсутствие нарушений законодательства о контрактной системе в сфере закупок.

Решение может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его вынесения.