

РЕШЕНИЕ

по рассмотрению жалобы № 112

о нарушении законодательства при размещении заказа

12 июля 2012 года

г. Чита, ул. Костюшко-Григоровича, 7

Комиссия Забайкальского УФАС России по контролю в сфере размещения заказов рассмотрев жалобу ООО «СИ-2000» на нарушение требований Федерального закона от 21.07.2005 № 94-ФЗ «О размещении заказов ...» уполномоченным органом – Администрацией муниципального района «Чернышевский район» при проведении открытого аукциона в электронной форме на застройку жилого микрорайона пгт. Аксёново-Зиловское Чернышевского района Забайкальского края 3 очередь в рамках участия в долевом строительстве (реестровый № 0391300003512000018),

УСТАНОВИЛА:

5 июля 2012 года поступила жалоба ООО «СИ-2000» (далее - заявитель) на действия заказчика, уполномоченного органа при размещении указанного заказа.

Заявитель считает, что в нарушение частей 2, 3 статьи 35 Закона о размещении заказов в подпунктах 6,7,8 пункта 7 аукционной документации установлены требования о предоставлении во второй части заявки: полученное в установленном порядке разрешение на строительство; документ, подтверждающий государственную регистрацию застройщиком права собственности на земельный участок, предоставленный для строительства, в состав которого будет входить объект долевого строительства, или договор аренды, договор субаренды такого земельного участка, проектную документацию.

То есть участник размещения заказа, на этапе подачи заявки, должен обладать данными ресурсами, таким образом заказчик фактически установил требование о наличии у участника размещения заказа вышеуказанных ресурсов, которыми на этапе размещения заказа мог не обладать, что является нарушением части 4 статьи 11, часть 2.1 статьи 34 Закона о размещении заказов.

Заказчик просит представить в составе второй части заявки документы, не предусмотренные пунктах 1,3 - 5, 7 и 8 части 2 статьи 41.4 Закона о размещении заказов: проектную декларацию, разрешение на строительство, договор аренды на земельный участок.

Вместе с тем, заказчик не потребовал от участников размещения предоставить в составе заявки на участие в аукционе копию разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, копия акта приемки объекта капитального строительства (подпункт 3 пункта 2 статьи 35 Закона о размещении заказов, так как начальная (максимальная) цена контракта составляет 183 860 500.0 рублей

С момента объявления аукциона до момента подачи заявок невозможно заключить договор аренды земельного участка. Поскольку в соответствии со статьей 38.1 Земельного кодекса РФ решение органа местного самоуправления о выделении

земельного участка под строительство многоквартирного дома может быть принято по результатам аукциона на земельный участок и только в отношении земельного участка, прошедшего государственный кадастровый учет, в случае, если определены разрешенное использование такого земельного участка, основанные на результатах инженерных изысканий параметры разрешенного строительства многоквартирного дома, технические условия его подключения к сетям инженерно-технического обеспечения и плата за подключение.

Заявитель считает, что данные правоотношения должны регулироваться положениями Закона о размещении заказов. Исходя из этого, заказчиком нарушены требования части 4 статьи 11, части 2,1 статьи 34 Закона о размещении заказов и действия заказчика направлены на ограничение количества участников размещения заказа, что является грубейшим нарушением Закона и просит обязать заказчика устранить нарушения Закона о размещении заказов.

Представитель уполномоченного органа не согласилась с доводами заявителя и пояснила, что согласно аукционной документации, в том числе проекта муниципального контракта, предметом данной закупки является товар, а не выполнение работ, как это следует из жалобы.

В рамках исполнения муниципального контракта заказчик перечисляет застройщику денежные средства за жилые дома, к которым в техническом задании предъявлены определенные требования как к товару, а застройщик самостоятельно (без какого-либо участия со стороны заказчика в приемке этапов выполненных работ) осуществляет строительство домов, по своей проектно-сметной документации, и после получения разрешения на ввод домов в эксплуатацию передает их заказчику по акту приема-передачи.

То есть, застройщик привлекает денежные средства заказчика для долевого строительства многоквартирных жилых домов, в соответствии с Федеральным законом от 31.12.2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»

Данные правоотношения являются самостоятельным видом договоров, на них не распространяются требования, предъявляемые к договорам строительного подряда.

С учетом того, что предмет размещения заказа определяется заказчиком, а данный вид договоров (о долевом строительстве) предусмотрен гражданским законодательством, полагаем, что заказчиком не нарушены требования законодательства при определении предмета размещения заказа.

Поскольку предметом данной закупки является товар, следовательно, и в аукционной документации предъявлены соответствующие требования, как к данному товару, так и к лицу, обеспечивающему передачу заказчику данного товара.

В соответствии с частью 1 статьи 3 Закона об участии в долевом 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 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, или договора аренды, договора субаренды такого земельного участка.

То есть, заключение контракта с лицом, не обладающим вышеперечисленными документами, и, следовательно, не имеющим право привлекать денежные средства участников долевого строительства, является нарушением действующего законодательства.

В связи с чем, в соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 11 Закона о размещении заказов в аукционной документации (п.1 раздел 16) установлено соответствующее требование о предоставлении данных документов.

Поскольку, в соответствии с п.п. «б» п.3 ч.2 ст. 35 Закона о размещении заказов установлено, что заявка на участие в открытом аукционе должна содержать копии документов, подтверждающих соответствие участника размещения заказа требованию, установленному пунктом 1 части 1 статьи 11 настоящего Федерального закона, в случае, если в соответствии с законодательством Российской Федерации установлены требования к лицам, осуществляющим поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг, которые являются предметом аукциона, то включение заказчиком требования, предъявляемого к застройщику Федеральным законом № 214-ФЗ, является законным и обоснованным.

Поскольку предметом данных торгов является приобретение готовой строительной продукции, а не выполнение подрядных работ, пункт 2.1. статьи 11 Закона о размещении заказов применению не подлежит (тем более, что его применение является правом заказчика, а не его обязанностью).

Представитель заказчика поддержала позицию уполномоченного органа и также считает, что заказчиком не были допущены требования Закона о размещении заказов при составлении документации об аукционе.

В ходе рассмотрения жалобы комиссией на основании части 5 статьи 17 Закона о размещении заказов проведена внеплановая проверка размещения указанного заказа.

В результате проверки установлено, что 23 июня 2012 года уполномоченный орган – Администрация муниципального района «Чернышевский район» опубликовал извещение о проведении указанного аукциона. Заказчиком является Администрация городского поселения «Аксеново - Зиловское». Срок окончания подачи заявок – 16.07.2012 года.

Рассмотрев представленные документы, заслушав объяснение сторон, Комиссия пришла к следующим выводам.

Согласно части 1 статьи 1 Закона о размещении заказов действие Закона регулирует отношения, связанные на размещения заказов на выполнение работ,

оказание услуг для государственных и муниципальных нужд.

В соответствии с положениями статьи 5 Закона о размещении заказов, под размещением заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для нужд заказчика понимаются осуществляемые в порядке, предусмотренном настоящим Законом, действия заказчиков, уполномоченных органов по определению поставщиков (исполнителей) в целях заключения с ними государственных или муниципальных контрактов.

Федеральный закон от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» (далее - Закон о долевом строительстве») регулирует отношения, связанные с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости (далее - участники долевого строительства) и возникновением у участников долевого строительства права собственности на объекты долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, а также устанавливает гарантии защиты прав, законных интересов и имущества участников долевого строительства (часть 1 статьи 1 Закона о долевом строительстве)

В соответствии с положениями части 2 статьи 1 Закона о долевом строительстве привлечение денежных средств граждан, связанное с возникающим у граждан правом собственности на жилые помещения в многоквартирных домах, которые на момент привлечения таких денежных средств граждан не введены в эксплуатацию в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности (далее - привлечение денежных средств граждан для строительства), допускается только на основании договора участия в долевом строительстве.

В соответствии с понятиями, изложенными в статье 2 Закона о долевом строительстве объект долевого строительства - жилое или нежилое помещение, общее имущество в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, подлежащие передаче участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и входящие в состав указанного многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, строящихся (создаваемых) также с привлечением денежных средств участника долевого строительства.

Таким образом, сфера регулирования Закона о размещении заказов ограничивается размещением заказов и проведением закупочных процедур, в результате которых заключается государственные контракты. В тоже время, договор на участие в долевом строительстве имеет специфическую правовую основу.

Согласно извещения о проведении аукциона предметом контракта является застройка жилого микрорайона пгт. Аксеново- Зиловское Чернышевского района Забайкальского края 1 очереди в рамках участия в долевом строительстве.

Виды выполняемых работ и объемы указаны в разделе 19 документации об аукционе, которые включают строительство двухквартирных жилых домов, а также работы по инженерной подготовке территории жилого микрорайона, по энергоснабжению, по канализации.

Таким образом, исходя из предмета аукциона и вида выполняемых работ, Комиссия считает, что данное размещение заказа не попадает под действия Закона о долевом строительстве и должно быть размещено в порядке, предусмотренном Законом о размещении заказов.

Требования к участникам размещения заказа установлены в частях 1-3 статьи 11 Закона о размещении заказов.

Согласно пункту 1 части 1 статьи 11 Закона о размещении заказов должен соответствовать требованиям, устанавливаемым в соответствии с законодательством Российской Федерации, к лицам, осуществляющим поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг, являющихся предметом торгов.

В пункте 1 раздела 16 документации об аукционе установлено, что участник размещения заказа должен иметь: полученное в установленном порядке разрешение на строительство; документ, подтверждающий государственную регистрацию застройщиком права собственности на земельный участок, предоставленный для строительства, в состав которого будет входить объект долевого строительства, или договор аренды, договор субаренды такого земельного участка, проектную декларацию.

Таким образом, поскольку предметом торгов является застройка жилого микрорайона, то заказчик установил требования, не предусмотренные законодательством, что является нарушением пункта 1 части 1 статьи 11 Закона о размещении заказов.

Следовательно, требование заказчика, указанное в пункте 2 части 2 раздела 1 аукционной документации о предоставлении во второй части заявки копии документов подтверждающих соответствие участника размещения заказа, требованию установленному пунктом 1 части 1 статьи 11 Закона о размещении заказов является нарушением части 7 статьи 41.8 Закона о размещении заказов.

Документация об аукционе утверждена 22 июня 2012 года руководителем администрации МР «Чернышевский район» Надеяевым В.В. и 22 июня 2012 года согласована с руководителем администрации Городского поселения «Аксено-Зиловское» О.А. Баландиным О.А.

Утверждение документации с нарушением требований Закона о размещении заказов содержит признаки административного правонарушения.

Исходя из изложенного, руководствуясь Постановлением Правительства Российской Федерации от 20 февраля 2006 года № 94 «О федеральном органе исполнительной власти», частью 8 статьи 9, Закона о размещении заказов, комиссия

Р Е Ш И Л А:

1. Признать жалобу ООО «СИ-2000» обоснованной.
2. Признать уполномоченный орган нарушившим пункт 1 части 1 статьи 11, часть 7 статьи 41.8 Закона о размещении заказов.
3. Выдать уполномоченному органу - Администрации муниципального района

«Чернышевский район» предписание об аннулировании аукциона в срок до 19 июля 2012 года.

4. Передать материалы должностному лицу Забайкальского УФАС России для привлечения виновных лиц к административной ответственности.

5. Направить материалы дела в правоохранительные органы.

Решение может быть обжаловано в Арбитражный суд Забайкальского края области в течение трех месяцев со дня его принятия.

Председатель Комиссии:

Члены Комиссии: