

**Управление Федеральной антимонопольной службы
по республике Коми**

Индивидуальному предпринимателю

<...>

**Администрация муниципального района
«Троицко-Печорский»**

Ленина ул., д. 2,
пгт. Троицко-Печорск, Троицко-Печорский район,
Республика Коми, 169420

**Финансовое управление администрации
муниципального района «Троицко-Печорский»**

Мичурина ул., д. 2,
пгт. Троицко-Печорск, Троицко-Печорский район,
Республика Коми, 169420

**Закрытое акционерное общество «Сбербанк -
Автоматизированная система торгов»**

ko@sberbank-ast.ru

РЕШЕНИЕ

по жалобе № 011/06/33-206/2020

17 марта 2020 года

№ 04-02/2397

г. Сыктывкар

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Коми по контролю в сфере закупок в составе: <...> (далее - Комиссия Коми УФАС России), рассмотрев жалобу индивидуального предпринимателя (ИНН 110203399781) (далее - индивидуальный предприниматель), поступившую посредством сайта solutions@fas.gov.ru (обращение № 33-126051) вх. от 10.03.2020г. № 1209-э на действия заказчика - администрации муниципального района «Троицко-Печорский» (169420, Республика Коми, Троицко-Печорский район, поселок городского типа Троицко-Печорск, улица Ленина, 2, ОГРН: 1021101043182, ИНН: 1115001549, КПП: 111501001) при осуществлении закупки путем проведения электронного аукциона «Приобретение жилого помещения в муниципальную собственность муниципального района «Троицко-Печорский» для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей», извещение № 0307300005320000048 (далее - электронный аукцион, закупка, жалоба),

при участии индивидуального предпринимателя,

УСТАНОВИЛА:

Индивидуальный предприниматель, администрация муниципального района «Троицко-Печорский», Финансовое управление администрации муниципального района «Троицко-Печорский» (далее - Финансовое управление МР «Троицко-Печорский») закрытое акционерное общество «Сбербанк - Автоматизированная система торгов» (далее - ЗАО «Сбербанк-АСТ») о времени, дате и месте рассмотрения жалобы извещены посредством электронной почты.

Администрацией муниципального района «Троицко-Печорский» в письме от 13.03.2020г. (вх. от 16.03.2020г. № 1343-э), Финансовым управлением МР «Троицко-Печорский» в письме от 16.03.2020г. № 17/14 (вх. от 16.03.2020г. № 1313-э) заявлено о рассмотрении жалобы в отсутствие своих представителей.

С учетом законодательно установленных сроков рассмотрения жалобы отсутствие представителей администрации муниципального района «Троицко-Печорский», Финансового управления администрации МР «Троицко-Печорский», ЗАО «Сбербанк-АСТ» не препятствует рассмотрению жалобы по существу.

Индивидуальным предпринимателем обжалуется действие заказчика при определении положений документации об электронном аукционе, касающихся описания объекта закупки, в части включения в описание объекта закупки требований к общей площади закупаемой квартиры: «не менее 14,0 кв.м. и не более 33,0 кв. м.», что согласно доводов жалобы, не соответствует требованиям статьи 33 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) и влечет ограничение количества участников закупки.

Администрацией муниципального района «Троицко-Печорский», Финансовым управлением МР «Троицко-Печорский» в отзывах на жалобу от 13.03.2020г. (вх. от 16.03.2020г. № 1343-э), от 16.03.2020г. № 17/14 (вх. от 16.03.2020г. № 1313-э) представлены возражения относительно доводов заявителя.

Комиссия Коми УФАС России в ходе проведения внеплановой проверки осуществления закупки в соответствии с пунктом 1 части 15 статьи 99 Закона о контрактной системе, изучив материалы жалобы, заслушав индивидуального предпринимателя, пришла к нижеследующим выводам.

1. Заказчиком осуществления закупки путем проведения электронного аукциона явилась администрация муниципального района «Троицко-Печорский», уполномоченным органом - Финансовое управление МР «Троицко-Печорский».

Объект закупки - «Приобретение жилого помещения в муниципальную собственность муниципального района «Троицко-Печорский» для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей».

Начальная (максимальная) цена контракта составила 950 000,00руб.

Источником финансирования закупки явились средства бюджета муниципального района «Троицко-Печорский», предусмотренные подпрограммой «Обеспечение жильем отдельных категорий граждан» муниципальной программы «Жилищное и коммунальное хозяйство», поступающие за счет средств федерального бюджета и республиканского бюджета Республики Коми.

Извещение о проведении электронного аукциона, документация об электронном аукционе размещены на официальном сайте Единой информационной системы в сфере закупок (далее - официальный сайт) 04.03.2020г., в редакции № 2 - 06.03.2020г.

2. Согласно части 1 статьи 59 Закона о контрактной системе под аукционом в электронной форме (электронным аукционом) понимается аукцион, при котором информация о закупке сообщается заказчиком неограниченному кругу лиц путем размещения в единой информационной системе извещения о проведении такого аукциона и документации о нем, к участникам закупки предъявляются единые требования и дополнительные требования, проведение такого аукциона обеспечивается на электронной площадке ее оператором.

По пункту 1 части 1 статьи 64 Закона о контрактной системе документация об электронном аукционе наряду с информацией, указанной в извещении о проведении такого аукциона, должна содержать наименование и описание объекта закупки и условия контракта в соответствии со статьей 33 настоящего Федерального закона, в том числе обоснование начальной (максимальной) цены контракта, начальных цен единиц товара, работы, услуги.

В соответствии с пунктом 1 части 1, частью 2 статьи 33 Закона о контрактной системе заказчиком в описании объекта закупки указываются функциональные, технические и качественные характеристики, эксплуатационные характеристики объекта закупки (при необходимости). В описании объекта закупки не должны включаться требования или указания в отношении товарных знаков, знаков обслуживания, фирменных наименований, патентов, полезных моделей, промышленных образцов, наименование страны происхождения товара, требования к товарам, информации, работам, услугам при условии, что такие требования или указания влекут за собой ограничение количества участников закупки. Допускается использование в описании объекта закупки указания на товарный знак при условии сопровождения такого указания словами «или эквивалент» либо при условии несовместимости товаров, на которых размещаются другие товарные знаки, и необходимости обеспечения взаимодействия таких товаров с товарами, используемыми заказчиком, либо при условии закупок запасных частей и расходных материалов к машинам и оборудованию, используемым заказчиком, в соответствии с технической документацией на указанные машины и оборудование.

Документация о закупке в соответствии с требованиями, указанными в части 1 настоящей статьи, должна содержать показатели, позволяющие определить соответствие закупаемых товара, работы, услуги установленным заказчиком требованиям. При этом указываются максимальные и (или) минимальные значения таких показателей, а также значения показателей, которые не могут изменяться

Наименование и описание объекта закупки (Техническое задание) определено заказчиком в разделе III документации об электронном аукционе (далее - Техническое задание).

Пункт 2 Технического задания включает в себя оспариваемое заявителем значение показателя «общая площадь квартиры» - «не менее 14,0 кв. м. и не более 33,0 кв. м.».

Согласно письменным пояснениям заказчика - администрации муниципального района «Троицко-Печорский», изложенным в отзыве на жалобе от 13.03.2020г. (вх. от 16.03.2020г. № 1343-э), включение в описание объекта закупки требования к общей площади квартиры - «не менее 14,0 кв.м. и не более 33,0 кв.м.» обусловлено потребностью заказчика, в том числе, с учетом следующего.

Пунктом 1 статьи 1, частью 1 статьи 2 Закона Республики Коми от 25.12.2015г.

№ 134-РЗ «О некоторых вопросах, связанных с предоставлением мер социальной поддержки по обеспечению жильем (жилыми помещениями) отдельных категорий граждан» установлено, что к отдельным категориям граждан, имеющим право на предоставление мер социальной поддержки по обеспечению жильем (жилыми помещениями) относятся, в том числе, дети-сироты и дети, оставшиеся без попечения родителей, лица из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, которые не являются нанимателями жилых помещений по договорам социального найма или членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма либо собственниками жилых помещений, а также дети-сироты и дети, оставшиеся без попечения родителей, лица из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, которые являются нанимателями жилых помещений по договорам социального найма или членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма либо собственниками жилых помещений, в случае, если их проживание в ранее занимаемых жилых помещениях признается невозможным.

В соответствии с настоящим Законом жилыми помещениями муниципального специализированного жилищного фонда обеспечиваются граждане, указанные в пункте 1 статьи 1 настоящего Закона, место жительства которых расположено на территории Республики Коми.

Согласно частей 1, 2, 2(1) статьи 7 Закона Республики Коми от 25.12.2015г.

№ 134-РЗ жилые помещения муниципального специализированного жилищного фонда предоставляются органами местного самоуправления гражданам, указанным в пункте 1 статьи 1 настоящего Закона, включенным в список, по их заявлению в письменной форме по достижении ими возраста 18 лет, а также в случае приобретения ими полной дееспособности до достижения совершеннолетия.

Жилые помещения муниципального специализированного жилищного фонда предоставляются гражданам, указанным в пункте 1 статьи 1 настоящего Закона, однократно в виде жилых домов, квартир, благоустроенных применительно к условиям соответствующего населенного пункта, по нормам предоставления площади жилого помещения по договору

социального найма, установленным органами местного самоуправления по месту нахождения предоставляемых жилых помещений муниципального специализированного жилищного фонда

С учетом конструктивных и технических параметров многоквартирного дома или жилого дома жилое помещение, предоставляемое в соответствии с частью 2 настоящей статьи, может превышать норму предоставления при условии, что общая площадь такого жилого помещения *не превышает* 38 квадратных метров.

Таким образом, Законом Республики Коми от 25.12.2015 № 134-РЗ предусмотрена возможность предоставления жилых помещений гражданам, указанным в пункте 1 статьи 1 указанного Закона, максимальной площадью до 38 кв.м., при этом Законом Республики Коми от 25.12.2015 № 134-РЗ обязанность предоставлять жилые помещения с максимальной общей площадью 38 кв.м. не предусмотрена.

Решением Совета городского поселения «Троицко-Печорск» от 12.04.2018г. № 50/258 утверждена норма предоставления общей площади жилого помещения, предоставляемого по договорам социального найма в муниципальном образовании городского поселения «Троицко-Печорск» - не менее 14 кв.м.

На основании вышеизложенного, довод заявителя о нарушении заказчиком части 2(1) статьи 7 Закона Республики Коми от 25.12.2015 № 134-РЗ при определении оспариваемого требования, признается несостоятельным.

Согласно доводам заказчика, увеличение общей площади закупаемой квартиры может повлечь дополнительное расходование бюджетных средств в связи с возможной покупкой жилого помещения большей площади, что увеличит расходы заказчика на содержание указанных квартир по оплате взносов на капитальный ремонт помещений.

Закон о контрактной системе позволяет заказчику, руководствуясь своими потребностями, определять предмет закупки, его количественные и качественные характеристики, в необходимой степени детализировать его.

При описании объекта закупки заказчики должны таким образом определить требования к закупаемым товарам, чтобы, с одной стороны, не нарушать требования законодательства о контрактной системе, повысить шансы на приобретение товара именно с теми характеристиками, которые им необходимы, соответствуют их потребностям, а с другой стороны, необоснованно не ограничить количество участников закупки.

При формировании предмета закупки Заказчик не обязан доказывать свою потребность в поставляемом товаре, а участники закупки не вправе в той или иной форме воздействовать на потребность Заказчика, как не вправе определять нужды заказчика.

Заказчик не имеет возможности установить требования к товару, которые удовлетворяли бы всех возможных участников закупки. Законодательство не обязывает Заказчика при определении характеристик поставляемого товара в документации о проведении аукциона устанавливать такие характеристики, которые соответствовали бы всему на существующем рынке товару.

В Коми УФАС России отсутствуют, заявителем не представлено однозначных и бесспорных доказательств того, что оспариваемое требование к товару, являющимся объектом закупки, влечет за собой ограничение количества участников закупки, в том числе ограничивают право заявителя на участие в электронном аукционе, препятствуют каким-либо образом подаче заявки заявителем на участие в закупке.

Таким образом, у Комиссии Коми УФАС России отсутствуют основания полагать, что действие заказчика в части установления в документации об электронном аукционе оспариваемых требований к закупаемому товару, противоречит статье 33 Закона о контрактной системе, в том числе ограничивает количество участников осуществления закупки.

3. По результатам внеплановой проверки закупки установлено следующее.

3.1. Согласно пункту 1 части 1, частей 5, 6 статьи 31 Закона о контрактной системе при осуществлении закупки заказчик устанавливает 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.

Информация об установленных требованиях в соответствии с частями 1, 1.1, 2 и 2.1 настоящей статьи указывается заказчиком в извещении об осуществлении закупки и документации о закупке.

Заказчики не вправе устанавливать требования к участникам закупок в нарушение требований настоящего Федерального закона.

По пункту 6 части 5 статьи 63 Закона о контрактной системе в извещении о проведении электронного аукциона наряду с информацией, указанной в статье 42 настоящего Федерального закона, указываются, в том числе, требования, предъявляемые к участникам такого аукциона, и исчерпывающий перечень документов, которые должны быть представлены участниками такого аукциона в соответствии с пунктом 1 части 1, частями 2 и 2.1 (при наличии таких требований) статьи 31 настоящего Федерального закона, а также требование, предъявляемое к участникам такого аукциона в соответствии с частью 1.1 (при наличии такого требования) статьи 31 настоящего Федерального закона.

Согласно части 3 статьи 64 Закона о контрактной системе документация об

электронном аукционе наряду с предусмотренной частью 1 настоящей статьи информацией содержит требования к участникам такого аукциона, установленные в соответствии с частью 1, частями 1.1, 2 и 2.1 (при наличии таких требований) статьи 31 настоящего Федерального закона.

Предметом закупки является приобретение жилого помещения в муниципальную собственность муниципального района «Троицко-Печорский» для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей.

По пункту 1 статьи 209 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - Гражданский кодекс) собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

Приобретение недвижимого имущества для муниципальных нужд осуществляется по договору поставки товаров для муниципальных нужд, который является разновидностью договора купли-продажи (пункт 5 статьи 454 ГК РФ).

Согласно пунктам 1, 3 статьи 131 Гражданского кодекса право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней. Регистрации подлежат: право собственности, право хозяйственного ведения, право оперативного управления, право пожизненного наследуемого владения, право постоянного пользования, ипотека, сервитуты, а также иные права в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом и иными законами.

Орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней, обязан по ходатайству правообладателя удостоверить произведенную регистрацию путем выдачи документа о зарегистрированном праве или сделке либо совершением надписи на документе, представленном для регистрации.

По пункту 6 статьи 131 Гражданского кодекса порядок государственной регистрации прав на недвижимое имущество и основания отказа в регистрации этих прав устанавливаются в соответствии с настоящим Кодексом законом о регистрации прав на недвижимое имущество.

Согласно пунктам 2, 3, 6 статьи 1 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» единый государственный реестр недвижимости является сводом достоверных систематизированных сведений об учтенном в соответствии с настоящим Федеральным законом недвижимом имуществе, о зарегистрированных правах на такое недвижимое имущество, основаниях их возникновения, правообладателях, а также иных установленных в соответствии с настоящим Федеральным законом сведений.

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество - юридический акт признания и подтверждения возникновения, изменения, перехода, прекращения права определенного лица на недвижимое имущество или ограничения такого права и обременения недвижимого имущества (далее - государственная регистрация прав).

Государственной регистрации подлежат право собственности и другие вещные права на недвижимое имущество и сделки с ним в соответствии со статьями 130, 131, 132, 133.1 и 164 Гражданского кодекса Российской Федерации. В случаях, установленных федеральным законом, государственной регистрации подлежат возникающие, в том числе на основании договора, либо акта органа государственной власти, либо акта органа местного самоуправления, ограничения прав и обременения недвижимого имущества, в частности сервитут, ипотека, доверительное управление, аренда, наем жилого помещения.

В силу статьи 18 Жилищного кодекса Российской Федерации право собственности и иные вещные права на жилые помещения подлежат государственной регистрации в случаях, предусмотренных Гражданским кодексом Российской Федерации, настоящим Кодексом и другими федеральными законами.

Согласно частям 1-3 статьи 69 Федерального закона от 13.07.2015г. № 218-ФЗ права на объекты недвижимости, возникшие до дня вступления в силу Федерального закона от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», признаются юридически действительными при отсутствии их государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости. *Государственная регистрация таких прав в Едином государственном реестре недвижимости проводится по желанию их обладателей.*

Права на объекты недвижимости, возникающие в силу закона (вследствие обстоятельств, указанных в законе, не со дня государственной регистрации прав), признаются юридически действительными при отсутствии их государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости. *Государственная регистрация таких прав в Едином государственном реестре недвижимости осуществляется по заявлениям правообладателей, решению государственного регистратора прав при поступлении от органов государственной власти и нотариусов сведений, подтверждающих факт возникновения таких прав, кроме случаев, установленных федеральными законами.*

Государственная регистрация прав на объекты недвижимости, указанные в частях 1 и 2 настоящей статьи, в Едином государственном реестре недвижимости *обязательна при государственной регистрации перехода таких прав, их ограничения и обременения объектов недвижимости, указанных в частях 1 и 2 настоящей статьи, или совершенной после дня*

вступления в силу Федерального закона от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» сделки с указанным объектом недвижимости, если иное не установлено Гражданским кодексом Российской Федерации и настоящим Федеральным законом. Заявление о государственной регистрации указанных в настоящей части прав на объект недвижимости может быть представлено нотариусом, удостоверившим сделку, на основании которой осуществляется государственная регистрация перехода таких прав, их ограничение и обременение указанных объектов недвижимости.

Исходя из статей 15, 69 Федерального закона от 13.07.2015г. № 218-ФЗ государственная регистрация прав на недвижимое имущество может быть осуществлена одновременно с государственной регистрацией перехода таких прав либо одновременно с государственной регистрацией сделки с объектом недвижимости.

Таким образом, при проведении электронного аукциона по приобретению квартиры (или жилого помещения) в качестве товара, находящегося в гражданском обороте, на данный товар названным законодательством предусмотрено наличие права собственности, которое в случае участия в электронном аукционе должно подтверждаться соответствующими документами о праве (выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, или в случае, если право на объект является «ранее возникшим» и в отношении таких объектов отсутствуют регистрационные записи о праве собственности на объект в Едином государственном реестре недвижимости - копии правоустанавливающих документов на объект сделки).

В извещении о проведении электронного аукциона, в пункте 21 раздела II «Информационная карта» документации об электронном аукционе (далее - Информационная карта) требования, установленные в соответствии с законодательством Российской Федерации к лицам, осуществляющим поставку товара, являющегося объектом закупки, установлены следующим образом: «В соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 №51-ФЗ; со ст. 14 Федерального закона от 13.07.2015г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» установлено требование о наличии:

-копий документов, подтверждающих наличие права собственности имущества (договор купли-продажи, дарения, договор приватизации жилого помещения, свидетельство о праве на наследство и др. документы); выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости или выписка из реестровой книги о праве собственности на объект капитального строительства, помещение (до 1998 года) выданное АО «Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ»);

-гражданско-правового договора, доверенности или иных документов с правом продажи Имущества, предоставляется в случае если участник размещения заказа не является Собственником имущества;

-согласия (либо нотариально заверенной копии) супруга(-и) участника на передачу жилого помещения (квартиры) (если жилое помещение (квартира) приобреталась в период брака) или заявление (без нотариального заверения) о том, что на момент приобретения жилого помещения (квартиры) участник в браке не состоял (пункт 3 статьи 35 Семейного кодекса РФ)».

Действие заказчика - администрации муниципального района «Троицко - Печорский» в части установления к участникам закупки требования в соответствии с законодательством Российской Федерации к лицам, осуществляющим поставку товара, являющегося объектом закупки, о наличии:

-копий документов, подтверждающих наличие права собственности имущества (договор купли-продажи, дарения, договор приватизации жилого помещения, свидетельство о праве на наследство и др. документы) *одновременно* с выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости *или* выпиской из реестровой книги о праве собственности на объект капитального строительства, помещение (до 1998 года) выданное АО «Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ»);

-согласия (либо нотариально заверенной копии) супруга(-и) участника на передачу жилого помещения (квартиры) (если жилое помещение (квартира) приобреталась в период брака) или заявление (без нотариального заверения) о том, что на момент приобретения жилого помещения (квартиры) участник в браке не состоял (пункт 3 статьи 35 Семейного кодекса РФ)».

не соответствует пункту 1 части 1, части 6 статьи 31, пункту 6 части 5 статьи 63, части 3 статьи 64 Закона о контрактной системе.

3.2. В силу пункта 2 части 1 статьи 64 Закона о контрактной системе документация об электронном аукционе наряду с информацией, указанной в извещении о проведении такого аукциона, должна содержать, в том числе, требования к содержанию, составу заявки на участие в таком аукционе в соответствии с частями 3 - 6 статьи 66 настоящего Федерального закона и инструкцию по ее заполнению. При этом не допускается установление требований, влекущих за собой ограничение количества участников такого аукциона или ограничение доступа к участию в таком аукционе.

В соответствии с частью 2 статьи 66 Закона о контрактной системе заявка на участие в электронном аукционе состоит из двух частей.

Согласно пунктам 2, 3 части 5, части 6 статьи 66 Закона о контрактной системе вторая часть заявки на участие в электронном аукционе должна содержать, в том числе:

-документы, подтверждающие соответствие участника такого аукциона требованиям, установленным пунктом 1 части 1 статьи 31 настоящего Федерального закона, или копии этих документов, а также декларацию о соответствии участника такого аукциона требованиям, установленным пунктами 3 - 9 части 1 статьи 31 настоящего Федерального закона (указанная декларация предоставляется с использованием программно-аппаратных средств электронной площадки);

-копии документов, подтверждающих соответствие товара, работы или услуги требованиям, установленным в соответствии с законодательством Российской Федерации, в случае, если в соответствии с законодательством Российской Федерации установлены требования к товару, работе или услуге и представление указанных документов предусмотрено документацией об электронном аукционе. При этом не допускается требовать представление указанных документов, если в соответствии с законодательством Российской Федерации они передаются вместе с товаром.

Требовать от участника электронного аукциона предоставления иных документов и информации, за исключением предусмотренных частями 3 или 3.1 и 5 настоящей статьи документов и информации, не допускается.

Аналогичные пунктам 2, 3 части 5 статьи 66 Закона о контрактной системе требования к содержанию второй части заявки на участие в электронном аукционе определены заказчиком в пунктах 2, 3 части 12.5 подраздела 12 раздела I документации об электронном аукционе.

В подпункте 2 пункта 30 Информационной карты установлено требование о предоставлении в составе второй части заявки на участие в закупке в качестве документов, подтверждающих соответствие участника такого аукциона требованиям, установленным пунктом 1 части 1 статьи 31 Закона о контрактной системе:

«-копий документов, подтверждающих наличие права собственности имущества (договор купли-продажи, дарения, договор приватизации жилого помещения, свидетельство о праве на наследство и др. документы);

-выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости или выписка из реестровой книги о праве собственности на объект капитального строительства, помещение (до 1998 года) выданное АО «Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ»);

-гражданско-правового договора, доверенности или иных документов с правом продажи Имущества, предоставляется в случае если участник

размещения заказа не является Собственником имущества;

-согласия (либо нотариально заверенной копии) супруга (-и) участника на передачу жилого помещения (квартиры) (если жилое помещение (квартира) приобреталась в период брака) или заявление (без нотариального заверения) о том, что на момент приобретения жилого помещения (квартиры) участник в браке не состоял (пункт 3 статьи 35 Семейного кодекса РФ)».

При проведении электронного аукциона по приобретению квартиры (или жилого помещения) в качестве товара, находящегося в гражданском обороте, на данный товар названным законодательством предусмотрено наличие права собственности, которое в случае участия в электронном аукционе должно подтверждаться соответствующими документами о праве (выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, или в случае, если право на объект является «ранее возникшим» и в отношении таких объектов отсутствуют регистрационные записи о праве собственности на объект в Едином государственном реестре недвижимости - копии правоустанавливающих документов на объект сделки).

По пункту 1 статьи 460 Гражданского кодекса продавец обязан передать покупателю товар свободным от любых прав третьих лиц, за исключением случая, когда покупатель согласился принять товар, обремененный правами третьих лиц.

Статьей 456 Гражданского кодекса установлено, что продавец обязан передать покупателю товар, предусмотренный договором купли-продажи.

Если иное не предусмотрено договором купли-продажи, продавец обязан одновременно с передачей вещи передать покупателю ее принадлежности, а также относящиеся к ней документы (технический паспорт <...> сертификат качества, инструкцию по эксплуатации и т.п.), предусмотренные законом, иными правовыми актами или договором.

Участник закупки в первой части заявки на участие в электронном аукционе предоставляет согласие на продажу жилого помещения на условиях, предусмотренных аукционной документацией, тем самым подтверждает соответствие предлагаемого товара (жилого помещения) всем требованиям аукционной документации.

В соответствии с частью 3 статьи 1 Гражданского кодекса при установлении, осуществлении и защите гражданских прав и при исполнении гражданских обязанностей участники гражданских правоотношений должны действовать добросовестно.

Учитывая указанное положение Гражданского кодекса следует предполагать, что действия участника закупки при подаче заявки на участие

в электронном аукционе, в том числе, осуществлении предложения в отношении товара, являющегося предметом закупки, являются добросовестными до того момента, пока не доказано обратное.

Требование о предоставлении участниками закупки согласия (либо нотариально заверенной копии) супруга (-и) участника на передачу жилого помещения (квартиры) (если жилое помещение (квартира) приобреталась в период брака) или заявление (без нотариального заверения) о том, что на момент приобретения жилого помещения (квартиры) участник в браке не состоял (пункт 3 статьи 35 Семейного кодекса РФ)-надлежало установить заказчику в проекте контракта, являющегося неотъемлемой частью документации об электронном аукционе, что позволило бы потенциальным участникам закупки подготовить указанные документы к заключению контракта или к подаче документов для государственной регистрации права собственности.

Техническое задание содержит требование, что предлагаемое жилое помещение должно сопровождаться всеми необходимыми документами для проведения государственной регистрации прав в соответствии с действующим законодательством, а также указание, что продавец предоставляет документы, необходимые для государственной регистрации права собственности покупателя на жилое помещение (квартиру) в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», в том числе, согласие (либо нотариально заверенная копия) супруга (-и) участника на передачу жилого помещения (квартиры) (если жилое помещение (квартира) приобреталась в период брака) или заявление (без нотариального заверения) о том, что на момент приобретения жилого помещения (квартиры) участник в браке не состоял (пункт 3 статьи 35 Семейного кодекса РФ).

Законодательством Российской Федерации (Федеральным законом от 13.07.2015г. № 218-ФЗ, Гражданским кодексом, Законом о контрактной системе, иными) не установлены требования к документам, касающимся продажи недвижимого имущества, указанным в подпункте 2 пункта 30 Информационной карты – «согласию (либо нотариально заверенной копии) супруга (-и) участника на передачу жилого помещения (квартиры) (если жилое помещение (квартира) приобреталась в период брака) или заявление (без нотариального заверения) о том, что на момент приобретения жилого помещения (квартиры) участник в браке не состоял (пункт 3 статьи 35 Семейного кодекса РФ)», в связи с чем требование о предоставлении таких документов в составе второй части заявки представляется излишним и нарушающим права и законные интересы участников закупки.

Действие заказчика - администрация муниципального района «Троицко-Печорский» в части установления в подпункте 2 пункта 30 Информационной

карты требования о предоставлении в составе второй части заявки на участие в закупке в качестве документов, подтверждающих соответствие участника электронного аукциона требованиям, установленным пунктом 1 части 1 статьи 31 Закона о контрактной системе:

-«копий документов, подтверждающих наличие права собственности имущества (договор купли-продажи, дарения, договор приватизации жилого помещения, свидетельство о праве на наследство и др. документы) *одновременно* с выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости или выписка из реестровой книги о праве собственности на объект капитального строительства, помещение (до 1998 года) выданное АО «Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ»);

-согласия (либо нотариально заверенной копии) супруга (-и) участника на передачу жилого помещения (квартиры) (если жилое помещение (квартира) приобреталась в период брака) или заявление (без нотариального заверения) о том, что на момент приобретения жилого помещения (квартиры) участник в браке не состоял (пункт 3 статьи 35 Семейного кодекса РФ)»,

противоречит пункту 1 части 1 статьи 31 Закона о контрактной системе, пункту 2 части 1 статьи 64, пункту 2 части 5, части 6 статьи 66 Закона о контрактной системе.

Установление неправомерного требования к участникам закупки, требования о представлении участниками закупки в составе заявки на участие в закупке не предусмотренных законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок информации и документов, противоречит установленным Законом о контрактной системе принципам прозрачности закупок, профессионализма заказчика, ответственности за результативность обеспечения муниципальных нужд, ведет к неверной оценке потенциальными участниками закупки возможности участия в закупке, могло привести к необоснованному отказу от участия в закупке и, как следствие, могло привести к ограничению количества участников закупки, что свидетельствует о существенности допущенного нарушения

С учетом всех вышеизложенных обстоятельств, руководствуясь частью 8 статьи 106 Закона о контрактной системе, Комиссия Коми УФАС России,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу необоснованной.

2. По результатам внеплановой проверки закупки признать действие заказчика - администрации муниципального района «Троицко-Печорский» в части установления к участникам закупки требования в соответствии с законодательством Российской Федерации к лицам, осуществляющим поставку товара, являющегося объектом закупки, о наличии:

-копий документов, подтверждающих наличие права собственности имущества (договор купли-продажи, дарения, договор приватизации жилого помещения, свидетельство о праве на наследство и др. документы) *одновременно* с выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости *или* выпиской из реестровой книги о праве собственности на объект капитального строительства, помещение (до 1998 года) выданное АО «Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ»);

-согласия (либо нотариально заверенной копии) супруга(-и) участника на передачу жилого помещения (квартиры) (если жилое помещение (квартира) приобреталась в период брака) или заявление (без нотариального заверения) о том, что на момент приобретения жилого помещения (квартиры) участник в браке не состоял (пункт 3 статьи 35 Семейного кодекса РФ)»,

не соответствующим пункту 1 части 1, части 6 статьи 31, пункту 6 части 5 статьи 63, части 3 статьи 64 Закона о контрактной системе.

3. По результатам внеплановой проверки закупки признать действие заказчика - администрации муниципального района «Троицко-Печорский» в части установления в подпункте 2 пункта 30 Информационной карты требования о предоставлении в составе второй части заявки на участие в закупке в качестве документов, подтверждающих соответствие участника электронного аукциона требованиям, установленным пунктом 1 части 1 статьи 31 Закона о контрактной системе:

-«копий документов, подтверждающих наличие права собственности имущества (договор купли-продажи, дарения, договор приватизации жилого помещения, свидетельство о праве на наследство и др. документы) *одновременно* с выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости *или* выписки из реестровой книги о праве собственности на объект капитального строительства, помещение (до 1998 года) выданное АО «Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ»);

-согласия (либо нотариально заверенной копии) супруга (-и) участника на передачу жилого помещения (квартиры) (если жилое помещение (квартира) приобреталась в период брака) или заявление (без нотариального заверения) о том, что на момент приобретения жилого помещения (квартиры) участник в браке не состоял (пункт 3 статьи 35 Семейного

кодекса РФ)»,

противоречащим пункту 1 части 1 статьи 31, пункту 2 части 1 статьи 64, пункту 2 части 5, части 6 статьи 66 Закона о контрактной системе.

4. С учетом стадии закупки, характера установленного нарушения Закона о контрактной системе, выдать заказчику предписание об устранении установленных нарушений Закона о контрактной системе посредством аннулирования закупки.

5. Решить вопрос о передаче уполномоченному должностному лицу Коми УФАС России материалов жалобы для рассмотрения вопроса о возбуждении административного дела в отношении должностного лица, допустившего установленные нарушения Закона о контрактной системе.

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

Председатель Комиссии

<...>

Члены комиссии

<...>

<...>

Управление Федеральной антимонопольной службы

по республике Коми

Индивидуальному предпринимателю

**Администрация муниципального района
«Троицко-Печорский»**

Ленина ул., д. 2,
пгт. Троицко-Печорск, Троицко-Печорский район,
Республика Коми, 169420

**Финансовое управление администрации
муниципального района «Троицко-Печорский»**

Мичурина ул., д. 2,
пгт. Троицко-Печорск, Троицко-Печорский район,
Республика Коми, 169420

**Закрытое акционерное общество «Сбербанк -
Автоматизированная система торгов»**

ko@sberbank-ast.ru

РЕШЕНИЕ

по жалобе № 011/06/33-206/2020

17 марта 2020 года

№ 04-02/2397

г. Сыктывкар

Коми по контролю в сфере закупок в составе: <...> (далее - Комиссия Коми УФАС России), рассмотрев жалобу индивидуального предпринимателя (ИНН 110203399781) (далее - индивидуальный предприниматель), поступившую посредством сайта solutions@fas.gov.ru (обращение № 33-126051) вх. от 10.03.2020г. № 1209-э на действия заказчика - администрации муниципального района «Троицко-Печорский» (169420, Республика Коми, Троицко-Печорский район, поселок городского типа Троицко-Печорск, улица Ленина, 2, ОГРН: 1021101043182, ИНН: 1115001549, КПП: 111501001) при осуществлении закупки путем проведения электронного аукциона «Приобретение жилого помещения в муниципальную собственность муниципального района «Троицко-Печорский» для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей», извещение № 0307300005320000048 (далее - электронный аукцион, закупка, жалоба),

при участии индивидуального предпринимателя,

УСТАНОВИЛА:

Индивидуальный предприниматель, администрация муниципального района «Троицко-Печорский», Финансовое управление администрации муниципального района «Троицко-Печорский» (далее - Финансовое управление МР «Троицко-Печорский») закрытое акционерное общество «Сбербанк - Автоматизированная система торгов» (далее - ЗАО «Сбербанк-АСТ») о времени, дате и месте рассмотрения жалобы извещены посредством электронной почты.

Администрацией муниципального района «Троицко-Печорский» в письме от 13.03.2020г. (вх. от 16.03.2020г. № 1343-э), Финансовым управлением МР «Троицко-Печорский» в письме от 16.03.2020г. № 17/14 (вх. от 16.03.2020г. № 1313-э) заявлено о рассмотрении жалобы в отсутствие своих представителей.

С учетом законодательно установленных сроков рассмотрения жалобы отсутствие представителей администрации муниципального района «Троицко-Печорский», Финансового управления администрации МР «Троицко-Печорский», ЗАО «Сбербанк-АСТ» не препятствует рассмотрению жалобы по существу.

Индивидуальным предпринимателем обжалуется действие заказчика при определении положений документации об электронном аукционе, касающихся описания объекта закупки, в части включения в описание объекта закупки требований к общей площади закупаемой квартиры: «не менее 14,0 кв.м. и не более 33,0 кв. м.», что согласно доводов жалобы, не соответствует требованиям статьи 33 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) и влечет ограничение количества участников закупки.

Администрацией муниципального района «Троицко-Печорский», Финансовым управлением МР «Троицко-Печорский» в отзывах на жалобу от 13.03.2020г. (вх. от 16.03.2020г. № 1343-э), от 16.03.2020г. № 17/14 (вх. от 16.03.2020г. № 1313-э) представлены возражения относительно доводов заявителя.

Комиссия Коми УФАС России в ходе проведения внеплановой проверки осуществления закупки в соответствии с пунктом 1 части 15 статьи 99 Закона о контрактной системе, изучив материалы жалобы, заслушав индивидуального предпринимателя, пришла к нижеследующим выводам.

1. Заказчиком осуществления закупки путем проведения электронного аукциона явилась администрация муниципального района «Троицко-Печорский», уполномоченным органом - Финансовое управление МР «Троицко-Печорский».

Объект закупки - «Приобретение жилого помещения в муниципальную собственность муниципального района «Троицко-Печорский» для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей».

Начальная (максимальная) цена контракта составила 950 000,00руб.

Источником финансирования закупки явились средства бюджета муниципального района «Троицко-Печорский», предусмотренные подпрограммой «Обеспечение жильем отдельных категорий граждан» муниципальной программы «Жилищное и коммунальное хозяйство», поступающие за счет средств федерального бюджета и республиканского бюджета Республики Коми.

Извещение о проведении электронного аукциона, документация об электронном аукционе размещены на официальном сайте Единой информационной системы в сфере закупок (далее - официальный сайт) 04.03.2020г., в редакции № 2 - 06.03.2020г.

2. Согласно части 1 статьи 59 Закона о контрактной системе под аукционом в электронной форме (электронным аукционом) понимается аукцион, при котором информация о закупке сообщается заказчиком неограниченному кругу лиц путем размещения в единой информационной системе извещения о проведении такого аукциона и документации о нем, к участникам закупки предъявляются единые требования и дополнительные требования, проведение такого аукциона обеспечивается на электронной площадке ее оператором.

По пункту 1 части 1 статьи 64 Закона о контрактной системе документация об электронном аукционе наряду с информацией, указанной в извещении о

проведении такого аукциона, должна содержать наименование и описание объекта закупки и условия контракта в соответствии со статьей 33 настоящего Федерального закона, в том числе обоснование начальной (максимальной) цены контракта, начальных цен единиц товара, работы, услуги.

В соответствии с пунктом 1 части 1, частью 2 статьи 33 Закона о контрактной системе заказчиком в описании объекта закупки указываются функциональные, технические и качественные характеристики, эксплуатационные характеристики объекта закупки (при необходимости). В описании объекта закупки не должны включаться требования или указания в отношении товарных знаков, знаков обслуживания, фирменных наименований, патентов, полезных моделей, промышленных образцов, наименование страны происхождения товара, требования к товарам, информации, работам, услугам при условии, что такие требования или указания влекут за собой ограничение количества участников закупки. Допускается использование в описании объекта закупки указания на товарный знак при условии сопровождения такого указания словами «или эквивалент» либо при условии несовместимости товаров, на которых размещаются другие товарные знаки, и необходимости обеспечения взаимодействия таких товаров с товарами, используемыми заказчиком, либо при условии закупок запасных частей и расходных материалов к машинам и оборудованию, используемым заказчиком, в соответствии с технической документацией на указанные машины и оборудование.

Документация о закупке в соответствии с требованиями, указанными в части 1 настоящей статьи, должна содержать показатели, позволяющие определить соответствие закупаемых товара, работы, услуги установленным заказчиком требованиям. При этом указываются максимальные и (или) минимальные значения таких показателей, а также значения показателей, которые не могут изменяться

Наименование и описание объекта закупки (Техническое задание) определено заказчиком в разделе III документации об электронном аукционе (далее - Техническое задание).

Пункт 2 Технического задания включает в себя оспариваемое заявителем значение показателя «общая площадь квартиры» - «не менее 14,0 кв. м. и не более 33,0 кв. м.».

Согласно письменным пояснениям заказчика - администрации муниципального района «Троицко-Печорский», изложенным в отзыве на жалобе от 13.03.2020г. (вх. от 16.03.2020г. № 1343-э), включение в описание объекта закупки требования к общей площади квартиры - «не менее 14,0 кв.м. и не более 33,0 кв.м.» обусловлено потребностью заказчика, в том числе, с учетом следующего.

Пунктом 1 статьи 1, частью 1 статьи 2 Закона Республики Коми от 25.12.2015г.

№ 134-РЗ «О некоторых вопросах, связанных с предоставлением мер социальной поддержки по обеспечению жильем (жилыми помещениями) отдельных категорий граждан» установлено, что к отдельным категориям граждан, имеющим право на предоставление мер социальной поддержки по обеспечению жильем (жилыми помещениями) относятся, в том числе, дети-сироты и дети, оставшиеся без попечения родителей, лица из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, которые не являются нанимателями жилых помещений по договорам социального найма или членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма либо собственниками жилых помещений, а также дети-сироты и дети, оставшиеся без попечения родителей, лица из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, которые являются нанимателями жилых помещений по договорам социального найма или членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма либо собственниками жилых помещений, в случае, если их проживание в ранее занимаемых жилых помещениях признается невозможным.

В соответствии с настоящим Законом жилыми помещениями муниципального специализированного жилищного фонда обеспечиваются граждане, указанные в пункте 1 статьи 1 настоящего Закона, место жительства которых расположено на территории Республики Коми.

Согласно частей 1, 2, 2(1) статьи 7 Закона Республики Коми от 25.12.2015г.

№ 134-РЗ жилые помещения муниципального специализированного жилищного фонда предоставляются органами местного самоуправления гражданам, указанным в пункте 1 статьи 1 настоящего Закона, включенным в список, по их заявлению в письменной форме по достижении ими возраста 18 лет, а также в случае приобретения ими полной дееспособности до достижения совершеннолетия.

Жилые помещения муниципального специализированного жилищного фонда предоставляются гражданам, указанным в пункте 1 статьи 1 настоящего Закона, однократно в виде жилых домов, квартир, благоустроенных применительно к условиям соответствующего населенного пункта, по нормам предоставления площади жилого помещения по договору социального найма, установленным органами местного самоуправления по месту нахождения предоставляемых жилых помещений муниципального специализированного жилищного фонда

С учетом конструктивных и технических параметров многоквартирного дома или жилого дома жилое помещение, предоставляемое в соответствии с частью 2 настоящей статьи, может превышать норму предоставления при условии, что общая площадь такого жилого помещения *не превышает* 38 квадратных метров.

Таким образом, Законом Республики Коми от 25.12.2015 № 134-РЗ предусмотрена возможность предоставления жилых помещений гражданам,

указанным в пункте 1 статьи 1 указанного Закона, максимальной площадью до 38 кв.м., при этом Законом Республики Коми от 25.12.2015 № 134-РЗ обязанность предоставлять жилые помещения с максимальной общей площадью 38 кв.м. не предусмотрена.

Решением Совета городского поселения «Троицко-Печорск» от 12.04.2018г. № 50/258 утверждена норма предоставления общей площади жилого помещения, предоставляемого по договорам социального найма в муниципальном образовании городского поселения «Троицко-Печорск» - не менее 14 кв.м.

На основании вышеизложенного, довод заявителя о нарушении заказчиком части 2(1) статьи 7 Закона Республики Коми от 25.12.2015 № 134-РЗ при определении оспариваемого требования, признается несостоятельным.

Согласно доводам заказчика, увеличение общей площади закупаемой квартиры может повлечь дополнительное расходование бюджетных средств в связи с возможной покупкой жилого помещения большей площади, что увеличит расходы заказчика на содержание указанных квартир по оплате взносов на капитальный ремонт помещений.

Закон о контрактной системе позволяет заказчику, руководствуясь своими потребностями, определять предмет закупки, его количественные и качественные характеристики, в необходимой степени детализировать его.

При описании объекта закупки заказчики должны таким образом определить требования к закупаемым товарам, чтобы, с одной стороны, не нарушать требования законодательства о контрактной системе, повысить шансы на приобретение товара именно с теми характеристиками, которые им необходимы, соответствуют их потребностям, а с другой стороны, необоснованно не ограничить количество участников закупки.

При формировании предмета закупки Заказчик не обязан доказывать свою потребность в поставляемом товаре, а участники закупки не вправе в той или иной форме воздействовать на потребность Заказчика, как не вправе определять нужды заказчика.

Заказчик не имеет возможности установить требования к товару, которые удовлетворяли бы всех возможных участников закупки. Законодательство не обязывает Заказчика при определении характеристик поставляемого товара в документации о проведении аукциона устанавливать такие характеристики, которые соответствовали бы всему на существующем рынке товару.

В Коми УФАС России отсутствуют, заявителем не представлено однозначных и бесспорных доказательств того, что оспариваемое требование к товару, являющимся объектом закупки, влечет за собой ограничение количества участников закупки, в том числе ограничивают право заявителя на участие в

электронном аукционе, препятствуют каким-либо образом подаче заявки заявителем на участие в закупке.

Таким образом, у Комиссии Коми УФАС России отсутствуют основания полагать, что действие заказчика в части установления в документации об электронном аукционе оспариваемых требований к закупаемому товару, противоречит статье 33 Закона о контрактной системе, в том числе ограничивает количество участников осуществления закупки.

3. По результатам внеплановой проверки закупки установлено следующее.

3.1. Согласно пункту 1 части 1, частей 5, 6 статьи 31 Закона о контрактной системе при осуществлении закупки заказчик устанавливает 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.

Информация об установленных требованиях в соответствии с частями 1, 1.1, 2 и 2.1 настоящей статьи указывается заказчиком в извещении об осуществлении закупки и документации о закупке.

Заказчики не вправе устанавливать требования к участникам закупок в нарушение требований настоящего Федерального закона.

По пункту 6 части 5 статьи 63 Закона о контрактной системе в извещении о проведении электронного аукциона наряду с информацией, указанной в статье 42 настоящего Федерального закона, указываются, в том числе, требования, предъявляемые к участникам такого аукциона, и исчерпывающий перечень документов, которые должны быть представлены участниками такого аукциона в соответствии с пунктом 1 части 1, частями 2 и 2.1 (при наличии таких требований) статьи 31 настоящего Федерального закона, а также требование, предъявляемое к участникам такого аукциона в соответствии с частью 1.1 (при наличии такого требования) статьи 31 настоящего Федерального закона.

Согласно части 3 статьи 64 Закона о контрактной системе документация об электронном аукционе наряду с предусмотренной частью 1 настоящей статьи информацией содержит требования к участникам такого аукциона, установленные в соответствии с частью 1, частями 1.1, 2 и 2.1 (при наличии таких требований) статьи 31 настоящего Федерального закона.

Предметом закупки является приобретение жилого помещения в муниципальную собственность муниципального района «Троицко-Печорский» для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей.

По пункту 1 статьи 209 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - Гражданский кодекс) собственнику принадлежат права владения,

пользования и распоряжения своим имуществом.

Приобретение недвижимого имущества для муниципальных нужд осуществляется по договору поставки товаров для муниципальных нужд, который является разновидностью договора купли-продажи (пункт 5 статьи 454 ГК РФ).

Согласно пунктам 1, 3 статьи 131 Гражданского кодекса право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней. Регистрации подлежат: право собственности, право хозяйственного ведения, право оперативного управления, право пожизненного наследуемого владения, право постоянного пользования, ипотека, сервитуты, а также иные права в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом и иными законами.

Орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней, обязан по ходатайству правообладателя удостоверить произведенную регистрацию путем выдачи документа о зарегистрированном праве или сделке либо совершением надписи на документе, представленном для регистрации.

По пункту 6 статьи 131 Гражданского кодекса порядок государственной регистрации прав на недвижимое имущество и основания отказа в регистрации этих прав устанавливаются в соответствии с настоящим Кодексом законом о регистрации прав на недвижимое имущество.

Согласно пунктам 2, 3, 6 статьи 1 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» единый государственный реестр недвижимости является сводом достоверных систематизированных сведений об учтенном в соответствии с настоящим Федеральным законом недвижимом имуществе, о зарегистрированных правах на такое недвижимое имущество, основаниях их возникновения, правообладателях, а также иных установленных в соответствии с настоящим Федеральным законом сведений.

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество - юридический акт признания и подтверждения возникновения, изменения, перехода, прекращения права определенного лица на недвижимое имущество или ограничения такого права и обременения недвижимого имущества (далее - государственная регистрация прав).

Государственной регистрации подлежат право собственности и другие вещные права на недвижимое имущество и сделки с ним в соответствии со статьями 130, 131, 132, 133.1 и 164 Гражданского кодекса Российской Федерации. В случаях, установленных федеральным законом,

государственной регистрации подлежат возникающие, в том числе на основании договора, либо акта органа государственной власти, либо акта органа местного самоуправления, ограничения прав и обременения недвижимого имущества, в частности сервитут, ипотека, доверительное управление, аренда, наем жилого помещения.

В силу статьи 18 Жилищного кодекса Российской Федерации право собственности и иные вещные права на жилые помещения подлежат государственной регистрации в случаях, предусмотренных Гражданским кодексом Российской Федерации, настоящим Кодексом и другими федеральными законами.

Согласно частей 1-3 статьи 69 Федерального закона от 13.07.2015г. № 218-ФЗ права на объекты недвижимости, возникшие до дня вступления в силу Федерального закона от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», признаются юридически действительными при отсутствии их государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости. *Государственная регистрация таких прав в Едином государственном реестре недвижимости проводится по желанию их обладателей.*

Права на объекты недвижимости, возникающие в силу закона (вследствие обстоятельств, указанных в законе, не со дня государственной регистрации прав), признаются юридически действительными при отсутствии их государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости. *Государственная регистрация таких прав в Едином государственном реестре недвижимости осуществляется по заявлениям правообладателей, решению государственного регистратора прав при поступлении от органов государственной власти и нотариусов сведений, подтверждающих факт возникновения таких прав, кроме случаев, установленных федеральными законами.*

Государственная регистрация прав на объекты недвижимости, указанные в частях 1 и 2 настоящей статьи, в Едином государственном реестре недвижимости *обязательна при государственной регистрации перехода таких прав, их ограничения и обременения объектов недвижимости, указанных в частях 1 и 2 настоящей статьи, или совершенной после дня вступления в силу Федерального закона от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» сделки с указанным объектом недвижимости, если иное не установлено Гражданским кодексом Российской Федерации и настоящим Федеральным законом.* Заявление о государственной регистрации указанных в настоящей части прав на объект недвижимости может быть представлено нотариусом, удостоверившим сделку, на основании которой осуществляется государственная регистрация перехода таких прав, их ограничение и обременение указанных объектов недвижимости.

Исходя из статей 15, 69 Федерального закона от 13.07.2015г. № 218-ФЗ государственная регистрация прав на недвижимое имущество может быть осуществлена одновременно с государственной регистрацией перехода таких прав либо одновременно с государственной регистрацией сделки с объектом недвижимости.

Таким образом, при проведении электронного аукциона по приобретению квартиры (или жилого помещения) в качестве товара, находящегося в гражданском обороте, на данный товар названным законодательством предусмотрено наличие права собственности, которое в случае участия в электронном аукционе должно подтверждаться соответствующими документами о праве (выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, или в случае, если право на объект является «ранее возникшим» и в отношении таких объектов отсутствуют регистрационные записи о праве собственности на объект в Едином государственном реестре недвижимости - копии правоустанавливающих документов на объект сделки).

В извещении о проведении электронного аукциона, в пункте 21 раздела II «Информационная карта» документации об электронном аукционе (далее - Информационная карта) требования, установленные в соответствии с законодательством Российской Федерации к лицам, осуществляющим поставку товара, являющегося объектом закупки, установлены следующим образом: «В соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 №51-ФЗ; со ст. 14 Федерального закона от 13.07.2015г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» установлено требование о наличии:

-копий документов, подтверждающих наличие права собственности имущества (договор купли-продажи, дарения, договор приватизации жилого помещения, свидетельство о праве на наследство и др. документы); выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости или выписка из реестровой книги о праве собственности на объект капитального строительства, помещение (до 1998 года) выданное АО «Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ»;

-гражданско-правового договора, доверенности или иных документов с правом продажи Имущества, предоставляется в случае если участник размещения заказа не является Собственником имущества;

-согласия (либо нотариально заверенной копии) супруга(-и) участника на передачу жилого помещения (квартиры) (если жилое помещение (квартира) приобреталась в период брака) или заявление (без нотариального заверения) о том, что на момент приобретения жилого помещения (квартиры) участник в браке не состоял (пункт 3 статьи 35 Семейного

кодекса РФ)».

Действие заказчика - администрации муниципального района «Троицко - Печорский» в части установления к участникам закупки требования в соответствии с законодательством Российской Федерации к лицам, осуществляющим поставку товара, являющегося объектом закупки, о наличии:

-копий документов, подтверждающих наличие права собственности имущества (договор купли-продажи, дарения, договор приватизации жилого помещения, свидетельство о праве на наследство и др. документы) *одновременно* с выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости *или* выпиской из реестровой книги о праве собственности на объект капитального строительства, помещение (до 1998 года) выданное АО «Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ»);

-согласия (либо нотариально заверенной копии) супруга(-и) участника на передачу жилого помещения (квартиры) (если жилое помещение (квартира) приобреталась в период брака) или заявление (без нотариального заверения) о том, что на момент приобретения жилого помещения (квартиры) участник в браке не состоял (пункт 3 статьи 35 Семейного кодекса РФ)»,

не соответствует пункту 1 части 1, части 6 статьи 31, пункту 6 части 5 статьи 63, части 3 статьи 64 Закона о контрактной системе.

3.2. В силу пункта 2 части 1 статьи 64 Закона о контрактной системе документация об электронном аукционе наряду с информацией, указанной в извещении о проведении такого аукциона, должна содержать, в том числе, требования к содержанию, составу заявки на участие в таком аукционе в соответствии с частями 3 - 6 статьи 66 настоящего Федерального закона и инструкцию по ее заполнению. При этом не допускается установление требований, влекущих за собой ограничение количества участников такого аукциона или ограничение доступа к участию в таком аукционе.

В соответствии с частью 2 статьи 66 Закона о контрактной системе заявка на участие в электронном аукционе состоит из двух частей.

Согласно пунктам 2, 3 части 5, части 6 статьи 66 Закона о контрактной системе вторая часть заявки на участие в электронном аукционе должна содержать, в том числе:

-документы, подтверждающие соответствие участника такого аукциона требованиям, установленным пунктом 1 части 1 статьи 31 настоящего Федерального закона, или копии этих документов, а также декларацию о соответствии участника такого аукциона требованиям, установленным пунктами 3 - 9 части 1 статьи 31 настоящего Федерального закона

(указанная декларация предоставляется с использованием программно-аппаратных средств электронной площадки);

-копии документов, подтверждающих соответствие товара, работы или услуги требованиям, установленным в соответствии с законодательством Российской Федерации, в случае, если в соответствии с законодательством Российской Федерации установлены требования к товару, работе или услуге и представление указанных документов предусмотрено документацией об электронном аукционе. При этом не допускается требовать представление указанных документов, если в соответствии с законодательством Российской Федерации они передаются вместе с товаром.

Требовать от участника электронного аукциона предоставления иных документов и информации, за исключением предусмотренных частями 3 или 3.1 и 5 настоящей статьи документов и информации, не допускается.

Аналогичные пунктам 2, 3 части 5 статьи 66 Закона о контрактной системе требования к содержанию второй части заявки на участие в электронном аукционе определены заказчиком в пунктах 2, 3 части 12.5 подраздела 12 раздела I документации об электронном аукционе.

В подпункте 2 пункта 30 Информационной карты установлено требование о предоставлении в составе второй части заявки на участие в закупке в качестве документов, подтверждающих соответствие участника такого аукциона требованиям, установленным пунктом 1 части 1 статьи 31 Закона о контрактной системе:

«-копий документов, подтверждающих наличие права собственности имущества (договор купли-продажи, дарения, договор приватизации жилого помещения, свидетельство о праве на наследство и др. документы);

-выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости или выписка из реестровой книги о праве собственности на объект капитального строительства, помещение (до 1998 года) выданное АО «Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ»);

-гражданско-правового договора, доверенности или иных документов с правом продажи Имущества, предоставляется в случае если участник размещения заказа не является Собственником имущества;

-согласия (либо нотариально заверенной копии) супруга (-и) участника на передачу жилого помещения (квартиры) (если жилое помещение (квартира) приобреталась в период брака) или заявление (без нотариального заверения) о том, что на момент приобретения жилого помещения (квартиры) участник в браке не состоял (пункт 3 статьи 35 Семейного кодекса РФ)».

При проведении электронного аукциона по приобретению квартиры (или жилого помещения) в качестве товара, находящегося в гражданском обороте, на данный товар названным законодательством предусмотрено наличие права собственности, которое в случае участия в электронном аукционе должно подтверждаться соответствующими документами о праве (выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, или в случае, если право на объект является «ранее возникшим» и в отношении таких объектов отсутствуют регистрационные записи о праве собственности на объект в Едином государственном реестре недвижимости - копии правоустанавливающих документов на объект сделки).

По пункту 1 статьи 460 Гражданского кодекса продавец обязан передать покупателю товар свободным от любых прав третьих лиц, за исключением случая, когда покупатель согласился принять товар, обремененный правами третьих лиц.

Статьей 456 Гражданского кодекса установлено, что продавец обязан передать покупателю товар, предусмотренный договором купли-продажи.

Если иное не предусмотрено договором купли-продажи, продавец обязан одновременно с передачей вещи передать покупателю ее принадлежности, а также относящиеся к ней документы (технический паспорт <...> сертификат качества, инструкцию по эксплуатации и т.п.), предусмотренные законом, иными правовыми актами или договором.

Участник закупки в первой части заявки на участие в электронном аукционе предоставляет согласие на продажу жилого помещения на условиях, предусмотренных аукционной документацией, тем самым подтверждает соответствие предлагаемого товара (жилого помещения) всем требованиям аукционной документации.

В соответствии с частью 3 статьи 1 Гражданского кодекса при установлении, осуществлении и защите гражданских прав и при исполнении гражданских обязанностей участники гражданских правоотношений должны действовать добросовестно.

Учитывая указанное положение Гражданского кодекса следует предполагать, что действия участника закупки при подаче заявки на участие в электронном аукционе, в том числе, осуществлении предложения в отношении товара, являющегося предметом закупки, являются добросовестными до того момента, пока не доказано обратное.

Требование о предоставлении участниками закупки согласия (либо нотариально заверенной копии) супруга (-и) участника на передачу жилого помещения (квартиры) (если жилое помещение (квартира) приобреталась в период брака) или заявление (без нотариального заверения) о том, что на момент приобретения жилого помещения (квартиры) участник в браке не

состоял (пункт 3 статьи 35 Семейного кодекса РФ)-надлежало установить заказчику в проекте контракта, являющегося неотъемлемой частью документации об электронном аукционе, что позволило бы потенциальным участникам закупки подготовить указанные документы к заключению контракта или к подаче документов для государственной регистрации права собственности.

Техническое задание содержит требование, что предлагаемое жилое помещение должно сопровождаться всеми необходимыми документами для проведения государственной регистрации прав в соответствии с действующим законодательством, а также указание, что продавец предоставляет документы, необходимые для государственной регистрации права собственности покупателя на жилое помещение (квартиру) в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», в том числе, согласие (либо нотариально заверенная копия) супруга (-и) участника на передачу жилого помещения (квартиры) (если жилое помещение (квартира) приобреталась в период брака) или заявление (без нотариального заверения) о том, что на момент приобретения жилого помещения (квартиры) участник в браке не состоял (пункт 3 статьи 35 Семейного кодекса РФ).

Законодательством Российской Федерации (Федеральным законом от 13.07.2015г. № 218-ФЗ, Гражданским кодексом, Законом о контрактной системе, иными) не установлены требования к документам, касающимся продажи недвижимого имущества, указанным в подпункте 2 пункта 30 Информационной карты – «согласию (либо нотариально заверенной копии) супруга (-и) участника на передачу жилого помещения (квартиры) (если жилое помещение (квартира) приобреталась в период брака) или заявление (без нотариального заверения) о том, что на момент приобретения жилого помещения (квартиры) участник в браке не состоял (пункт 3 статьи 35 Семейного кодекса РФ)», в связи с чем требование о предоставлении таких документов в составе второй части заявки представляется излишним и нарушающим права и законные интересы участников закупки.

Действие заказчика - администрация муниципального района «Троицко-Печорский» в части установления в подпункте 2 пункта 30 Информационной карты требования о предоставлении в составе второй части заявки на участие в закупке в качестве документов, подтверждающих соответствие участника электронного аукциона требованиям, установленным пунктом 1 части 1 статьи 31 Закона о контрактной системе:

-«копий документов, подтверждающих наличие права собственности имущества (договор купли-продажи, дарения, договор приватизации жилого помещения, свидетельство о праве на наследство и др. документы) *одновременно* с выпиской из Единого государственного реестра

недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости или выписка из реестровой книги о праве собственности на объект капитального строительства, помещение (до 1998 года) выданное АО «Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ»);

-согласия (либо нотариально заверенной копии) супруга (-и) участника на передачу жилого помещения (квартиры) (если жилое помещение (квартира) приобреталась в период брака) или заявление (без нотариального заверения) о том, что на момент приобретения жилого помещения (квартиры) участник в браке не состоял (пункт 3 статьи 35 Семейного кодекса РФ)»,

противоречит пункту 1 части 1 статьи 31 Закона о контрактной системе, пункту 2 части 1 статьи 64, пункту 2 части 5, части 6 статьи 66 Закона о контрактной системе.

Установление неправомерного требования к участникам закупки, требования о представлении участниками закупки в составе заявки на участие в закупке не предусмотренных законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок информации и документов, противоречит установленным Законом о контрактной системе принципам прозрачности закупок, профессионализма заказчика, ответственности за результативность обеспечения муниципальных нужд, ведет к неверной оценке потенциальными участниками закупки возможности участия в закупке, могло привести к необоснованному отказу от участия в закупке и, как следствие, могло привести к ограничению количества участников закупки, что свидетельствует о существенности допущенного нарушения

С учетом всех вышеизложенных обстоятельств, руководствуясь частью 8 статьи 106 Закона о контрактной системе, Комиссия Коми УФАС России,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу необоснованной.
2. По результатам внеплановой проверки закупки признать действие заказчика - администрации муниципального района «Троицко-Печорский» в части установления к участникам закупки требования в соответствии с законодательством Российской Федерации к лицам, осуществляющим поставку товара, являющегося объектом закупки, о наличии:

-копий документов, подтверждающих наличие права собственности имущества (договор купли-продажи, дарения, договор приватизации жилого помещения, свидетельство о праве на наследство и др. документы)

одновременно с выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости или выпиской из реестровой книги о праве собственности на объект капитального строительства, помещение (до 1998 года) выданное АО «Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ»);

-согласия (либо нотариально заверенной копии) супруга(-и) участника на передачу жилого помещения (квартиры) (если жилое помещение (квартира) приобреталась в период брака) или заявление (без нотариального заверения) о том, что на момент приобретения жилого помещения (квартиры) участник в браке не состоял (пункт 3 статьи 35 Семейного кодекса РФ)»,

не соответствующим пункту 1 части 1, части 6 статьи 31, пункту 6 части 5 статьи 63, части 3 статьи 64 Закона о контрактной системе.

3. По результатам внеплановой проверки закупки признать действие заказчика - администрации муниципального района «Троицко-Печорский» в части установления в подпункте 2 пункта 30 Информационной карты требования о предоставлении в составе второй части заявки на участие в закупке в качестве документов, подтверждающих соответствие участника электронного аукциона требованиям, установленным пунктом 1 части 1 статьи 31 Закона о контрактной системе:

-«копий документов, подтверждающих наличие права собственности имущества (договор купли-продажи, дарения, договор приватизации жилого помещения, свидетельство о праве на наследство и др. документы) *одновременно* с выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости или выписка из реестровой книги о праве собственности на объект капитального строительства, помещение (до 1998 года) выданное АО «Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ»);

-согласия (либо нотариально заверенной копии) супруга (-и) участника на передачу жилого помещения (квартиры) (если жилое помещение (квартира) приобреталась в период брака) или заявление (без нотариального заверения) о том, что на момент приобретения жилого помещения (квартиры) участник в браке не состоял (пункт 3 статьи 35 Семейного кодекса РФ)»,

противоречащим пункту 1 части 1 статьи 31, пункту 2 части 1 статьи 64, пункту 2 части 5, части 6 статьи 66 Закона о контрактной системе.

4. С учетом стадии закупки, характера установленного нарушения Закона о контрактной системе, выдать заказчику предписание об устранении установленных нарушений Закона о контрактной системе посредством аннулирования закупки.

5. Решить вопрос о передаче уполномоченному должностному лицу Коми УФАС России материалов жалобы для рассмотрения вопроса о возбуждении административного дела в отношении должностного лица, допустившего установленные нарушения Закона о контрактной системе.

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

Председатель Комиссии

<...>

Члены комиссии

<...>

<...>