

РЕШЕНИЕ № 054/06/42-1443/2023

«21» июля 2023 года

г. Новосибирск

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

в присутствии

рассмотрев в дистанционном режиме жалобу ИП Логинова <...> на действия заказчика – администрации города Искитима Новосибирской области при проведении электронного аукциона № 0151300033723000235 на приобретение жилого помещения в целях обеспечения детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, благоустроенными жилыми помещениями специализированного жилищного фонда по договорам найма специализированных жилых помещений, начальная (максимальная) цена контракта 3 550 932,00 руб.,

УСТАНОВИЛА:

В Новосибирское УФАС России обратился ИП Логинов<...> с жалобой на действия заказчика – администрации города Искитима Новосибирской области при проведении электронного аукциона № 0151300033723000235 на приобретение жилого помещения в целях обеспечения детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, благоустроенными жилыми помещениями специализированного жилищного фонда по договорам найма специализированных жилых помещений.

В соответствии с извещением о проведении электронного аукциона:

- 1) извещение о проведении электронного аукциона размещено в ЕИС - 14.07.2023 г.;
- 2) дата окончания срока подачи заявок на участие в электронном аукционе - 24.07.2023 г.;
- 3) на момент рассмотрения жалобы на участие в электронном аукционе не было подано ни одной заявки.

Суть жалобы ИП Логинова А.И. заключается в следующем.

ИП Логинов А.И. считает неправомерным требование о представлении в составе заявки следующих документов:

- если участник закупки собственник квартиры: выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (по форме, утвержденной приказом Росреестра от 04.09.2020 № П/0329), полученной не ранее, чем за 30

(тридцать) дней до даты подачи заявки на участие в электронном аукционе,

- если участник закупки не собственник квартиры: документа, подтверждающего полномочия представителя собственника квартиры (с правом продажи) (нотариально заверенная доверенность), и выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (по форме, утвержденной приказом Росреестра от 04.09.2020 № П/0329), полученной не ранее, чем за 30 (тридцать) дней до даты подачи заявки на участие в электронном аукционе.

Администрация города Искитима Новосибирской области в своих возражениях на жалобу ИП Логинова А.И. заявила следующее.

Требование иметь в наличии жилое помещение на момент подачи заявок и проведения торгов в извещении отсутствует.

В соответствии с ч.1 ст.288 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) осуществлять права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему жилым помещением в соответствии с его назначением может только собственник данного жилого помещения.

С момента вступления в силу Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее - Закон о государственной регистрации) в ЕГРН вносятся сведения о правах, об ограничениях прав, обременениях объекта недвижимости, о сделках с ним, в том числе, сведения об основании возникновения, изменения, перехода и прекращения права на объект недвижимости, вид зарегистрированного ограничения права или обременения объекта недвижимости, номер и дата государственной регистрации таких ограничений или обременений, основания их возникновения.

В соответствии со ст.131 ГК РФ 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 данным кодексом и иными законами.

Порядок государственной регистрации прав на недвижимое имущество и основания отказа в регистрации этих прав устанавливаются Законом о государственной регистрации.

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.

Таким образом, выписка из ЕГРН о государственной регистрации недвижимости является единственным документом, в котором засвидетельствовано право собственности лица на квартиру, предлагаемую к поставке, а, значит,

единственным документом, подтверждающим соответствие участника требованиям п.1 ч.1 ст.31 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).

На основании изложенного, заказчиком было установлено требование о представлении в составе заявки копии выписки из ЕГРН, подтверждающей право распоряжения (отчуждения) недвижимого имущества, предлагаемого к приобретению.

Изучив представленные материалы и доводы сторон по жалобе ИП Логинова А.И., Комиссия Новосибирского УФАС России пришла к следующим выводам.

Согласно п.1 ч.1 ст.31 Закона о контрактной системе при осуществлении закупки заказчик устанавливает требование к участникам закупки 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.3 ч.2 ст.42 Закона о контрактной системе извещение об осуществлении закупки, если иное не предусмотрено данным Федеральным законом, должно содержать требования к содержанию, составу заявки на участие в закупке в соответствии с данным Федеральным законом и инструкцию по ее заполнению. При этом, не допускается установление требований, влекущих за собой ограничение количества участников закупки.

Согласно ч.6 ст.31 Закона о контрактной системе заказчики не вправе устанавливать требования к участникам закупок в нарушение требований данного Федерального закона.

Объектом рассматриваемой закупки является приобретение жилого помещения.

Комиссия Новосибирского УФАС России установила, что в извещении о проведении закупки заказчиком установлено требование к участникам закупки: наличие на праве собственности жилого помещения, предлагаемого к закупке (в соответствии со ст. 288 ГК РФ), - копия выписки из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, удостоверяющая проведенную государственную регистрацию (в соответствии со ст. 131 ГК РФ, Законом о государственной регистрации).

Пунктом 4 требований к содержанию, составу заявки на участие в закупке и инструкции по ее заполнению заказчиком установлено требование о представлении в составе заявки на участие документов, подтверждающих соответствие участника закупки требованиям, установленным пунктом 1 части 1 статьи 31 Закона о контрактной системе, а именно, копии выписки из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, удостоверяющая проведенную государственную регистрацию (в соответствии со ст. 131 ГК РФ, Законом о государственной регистрации).

В силу ч.1 ст.28 Закона о государственной регистрации государственный кадастровый учет, государственная регистрация сделки, возникновения, изменения или перехода вещных прав, возникновения ограничения права,

обременения объекта недвижимости, в том числе, ипотеки, изменения ограничения права, обременения объекта недвижимости на основании договора или иной сделки, включая изменение или дополнение регистрационной записи об ипотеке на основании договора или иной сделки, удостоверяются выпиской из ЕГРН.

Кроме того, согласно положениям Закона о государственной регистрации документом, удостоверяющим право собственности на недвижимое имущество при его передаче другому лицу, является выписка из ЕГРН.

В целях регистрации договора купли-продажи недвижимости и передачи права собственности на недвижимость согласно ст.18 Закона о государственной регистрации к заявлению прилагаются документы, установленные ст.18 Закона о государственной регистрации.

Статьей 21 Закона о государственной регистрации установлены требования к документам, представляемым для осуществления кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав.

Решение о возможности проведения государственной регистрации либо об отказе в государственной регистрации принимает государственный регистратор по результатам проведения правовой экспертизы документов, представленных на государственную регистрацию.

Вместе с тем, Законом о контрактной системе установлен исчерпывающий перечень информации и документов, которые заказчик вправе требовать в составе заявки на участие в закупке.

Таким образом, установление заказчиком в извещении о проведении закупки требования к участникам закупки о наличии на праве собственности жилого помещения, предлагаемого к закупке, а также требование о представлении в составе заявки на участие в закупке копии выписки из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, удостоверяющая проведенную государственную регистрацию (в соответствии со ст. 131 ГК РФ, Законом о государственной регистрации), противоречит положениям Закона о контрактной системе.

При этом, по мнению Комиссии Новосибирского УФАС России, требование о представлении документов, подтверждающих право собственности на жилое помещение, документов, необходимых для регистрации права собственности на недвижимость, целесообразно установить на этапе исполнения контракта, заключаемого по результатам проведения закупки.

Вместе с тем, Комиссия Новосибирского УФАС России установила, что заказчиком в извещении о проведении закупки не требуется от участника закупки представление в составе заявки, в случае если участник закупки не собственник квартиры, документа, подтверждающего полномочия представителя собственника квартиры (с правом продажи) (нотариально заверенная доверенность). Таким образом, довод жалобы частично обоснован.

Указанная позиция подтверждается письмом ФАС России от 02.07.2021 № 28/54771/21.

На основании изложенного, Комиссия Новосибирского УФАС России считает, что

заказчиком нарушены положения п.1ч.1 ст.31, п.3 ч.2 ст.42 Закона о контрактной системе, что содержит признаки состава административного правонарушения, предусмотренного ч.1.4 ст.7.30 Кодекса РФ об административных правонарушениях.

При проведении на основании п.1 ч.15 ст.99 Закона о контрактной системе внеплановой проверки данной закупки, в том числе, всей информации, размещенной в единой информационной системе в рамках данного электронного аукциона, иных нарушений законодательства Российской Федерации о контрактной системе не выявлено.

Руководствуясь ч.8 ст.106, п.1 ч.15, п.2 ч.22 ст. 99 Закона о контрактной системе, Комиссия Новосибирского УФАС России

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ИП Логинова <...>на действия заказчика – администрации города Искитима Новосибирской области при проведении электронного аукциона № 0151300033723000235 на приобретение жилого помещения в целях обеспечения детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, благоустроенными жилыми помещениями специализированного жилищного фонда по договорам найма специализированных жилых помещений частично, обоснованной.

2. Признать заказчика нарушившим п.1ч.1 ст.31, п.3 ч.2 ст.42 Закона о контрактной системе.

3. Выдать заказчику и аукционной комиссии предписание об устранении нарушений законодательства о контрактной системе в сфере закупок.

4. Передать материалы дела уполномоченному должностному лицу Новосибирского УФАС России для принятия решения о возбуждении дел об административных правонарушениях в отношении виновных лиц.

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