

РЕШЕНИЕ

по делу 57-ВП/2018

г. Челябинск, пр. Ленина, 59

Резолютивная часть решения оглашена 07 мая 2018 года

В полном объеме решение изготовлено 10 мая 2018 года

Комиссия по контролю в сфере закупок для государственных и муниципальных нужд Управления Федеральной антимонопольной службы по Челябинской области (далее - Комиссия) в составе:

Председателя
Комиссии: «<...>» - «<...>»;

Членов
Комиссии: «<...>» - «<...>»;

«<...>» - «<...>»,

руководствуясь частью 15 статьи 99, статьей 106 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), рассмотрев жалобы гражданина (далее – заявитель) на действия заказчика при проведении электронных аукционов на приобретение в муниципальную собственность жилого помещения (квартиры) для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, на территории города Кыштыма (извещения №№ 0169300020918000017-0169300020918000022), в присутствии:

- представителей Комитета по управлению имуществом администрации Кыштымского городского округа (далее - заказчик) «<...>», действующих на основании доверенности № 594 от 06.03.2018, распоряжения № 251к от 13.09.2013;

- гражданина «<...>»,

УСТАНОВИЛА:

В Челябинское УФАС России 26.04.2018 поступили жалобы гражданина на действия заказчика при проведении электронных аукционов на приобретение в муниципальную собственность жилого помещения (квартиры) для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, на территории города Кыштыма (извещения №№

0169300020918000017-0169300020918000022) (далее – аукционы, закупки).

Жалобы возвращены гражданина 26.04.2018, антимонопольным органом принято решение о проведении внеплановой проверке по доводам заявителя.

Согласно представленным документам извещения о проведении электронных аукционов для закупок №№ 0169300020918000017-0169300020918000022 опубликованы Комитетом по управлению имуществом администрации Кыштымского городского округа на официальном сайте Единой информационной системы в сфере закупок www.zakupki.gov.ru (далее – ЕИС) 17.04.2018 в 15:35; 15:43; 15:52; 16:00; 16:10, 16:22.

Начальные (максимальные) цены контракто в на приобретение в муниципальную собственность жилого помещения (квартиры) для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, на территории города Кыштыма (извещения №№ 0169300020918000017-0169300020918000022) – 957 728,00 рублей.

Протоколы рассмотрения единственной заявки (ООО «СтройОптимум») на участие в электронных аукционах (извещения №№ 0169300020918000017-0169300020918000022) - 26.04.2018.

На момент проведения внеплановой проверки контракты по итогам проведенных аукционов не заключены.

Согласно доводам обращений заявителя, изложенным в жалобах, действия заказчика приводят к ограничению конкуренции и необоснованному ограничению количества участников закупок, а именно, заказчиком неправомерно установлены требования к площади жилого помещения - не менее 32,0 кв.м. и не более 32,0 кв.м., без соблюдения правил описания объекта закупки. Устно гражданин пояснил, что условия контракта по сроку оплаты, обязательствам продавца не соответствуют действующему законодательству.

Представители заказчика с доводами обращений гражданина не согласились и пояснили, что общая площадь жилого помещения указаны в соответствии с действующим законодательством. Считают, что Комитетом по управлению имуществом администрации Кыштымского городского округа соблюдены правила описания объекта закупки, предусмотренные статьей 33 Закона о контрактной системе.

Заслушав пояснения, изучив представленные документы и материалы, руководствуясь статьей 106 Закона о контрактной системе, Комиссия пришла к следующим выводам.

1. В силу пункта 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 Закона о контрактной системе, в том числе обоснование начальной (максимальной) цены контракта.

1.1. Исходя из требований пункта 2 статьи 42 Закона о контрактной системе в извещении об осуществлении закупки должно содержаться краткое изложение условий контракта, содержащее наименование и описание объекта закупки с учетом требований, предусмотренных статьей 33 Закона о контрактной системе, информацию о количестве и месте доставки товара, являющегося предметом контракта, месте выполнения работы или оказания услуги, являющихся предметом контракта, а также сроки поставки товара или завершения работы либо график оказания услуг, начальная (максимальная) цена контракта, источник финансирования.

Документация о закупке является по своей правовой природе публичной офертой, которая в силу части 2 статьи 437 Гражданского Кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) должна быть полной и безоговорочной и содержать все существенные условия, позволяющие сформировать свое предложение (акцепт) участнику закупки для принятия участия в определении поставщика, в том числе в части определения предмета контракта.

Согласно пункту 1 части 1 статьи 33 Закона о контрактной системе 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.

В соответствии с частью 2 статьи 33 Закона о контрактной системе документация о закупке в соответствии с требованиями, указанными в части 1 статьи 33 Закона о контрактной системе, 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.

Указанная информация позволяет довести до неопределенного круга лиц сведения о потребности заказчика относительно требований к поставляемому товару, что, в свою очередь, позволит участникам закупки надлежащим образом оформить заявку на участие в закупке.

Тем самым реализуются цели и принципы законодательства о контрактной системе в части прозрачности определения поставщика, равного доступа к участию в закупках и недопустимости ограничения числа участников закупки.

Исходя из положений части 2 статьи 8 Закона о контрактной системе запрещается совершение заказчиками, специализированными организациями, их должностными лицами, комиссиями по осуществлению закупок, членами таких комиссий, участниками закупок любых действий, которые противоречат требованиям Закона о контрактной системе, в том числе приводят к ограничению конкуренции, в частности к необоснованному ограничению числа участников закупок.

В силу частей 1,2 статьи 50 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) нормой предоставления жилого помещения по договору социального найма (далее – норма предоставления) является минимальный размер площади жилого помещения, исходя из которого определяется размер общей площади жилого помещения, предоставляемого по договору социального найма.

Норма предоставления устанавливается органом местного самоуправления в зависимости от достигнутого в соответствующем муниципальном образовании уровня обеспеченности жилыми помещениями, предоставляемыми по договору социального найма, и других факторов.

Пунктом 1 Решения собрания депутатов Кыштымского городского округа от 19.05.2016 № 123 установлена норма предоставления площади жилого помещения по договору социального найма и иным договорам другим категориям граждан в размере 16 квадратных метров общей площади жилого помещения на 1 человека.

В соответствии с частью 2 статьи 58 ЖК РФ жилое помещение по договору социального найма может быть предоставлено общей площадью, превышающей норму предоставления на одного человека, но не более чем в два раза, если такое жилое помещение представляет собой одну комнату или однокомнатную квартиру либо предназначено для вселения гражданина, страдающего одной из тяжелых форм хронических заболеваний, указанных в предусмотренном [пунктом 4 части 1 статьи 51](#) ЖК РФ [перечне](#).

Согласно извещениям о проведении электронных аукционов для закупок №№

0169300020918000017-0169300020918000022, пункта 3.1 частей 2 информационных карт документации рассматриваемых закупок, объектом закупки выступает приобретение в муниципальную собственность жилого помещения (квартиры) для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, на территории города Кыштыма. При этом, в соответствии с пунктом 3.2 частей 2 информационных карт документации об аукционах жилое помещение (квартира) общей площадью (состоит из суммы площадей всех частей жилого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с проживанием в данном жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд, террас) не менее 32,0 кв.м. и не более 32,0 кв.м. Подробное описание в техническом задании Приложение №1 к документации об аукционе.

Из содержания пункта 6 Приложений № 1 к документам об аукционах (Техническое задание) следует, что минимальная общая площадь приобретаемого помещения (квартиры) не менее и не более 32 кв.м.

Следовательно, установленные заказчиком требования позволяют участникам закупки предложить жилое помещение площадью исключительно 32 кв.м, тогда как норма предоставления площади жилого помещения установлена в муниципальном образовании в размере 16 квадратных метров общей площади жилого помещения на 1 человека. Более того, потенциальные участники закупки, готовые предложить жилое помещение, соответствующее нормам предоставления площади жилого помещения, установленным органом местного самоуправления и не превышающее норму предоставления на одного человека, установленную частью 2 статьи 58 ЖК РФ.

Таким образом, описание объекта закупки допущено заказчиком в нарушение пункта 1 части 1 статьи 64, пункта 2 статьи 42, пункта 1 части 1, части 2 статьи 33 Закона о контрактной системе и не позволяет участникам закупки предложить жилое помещение, общая площадь которого составляет не 32 кв.м.

Дополнительно антимонопольный орган отмечает следующее.

Согласно части 1 статьи 105 Закона о контрактной системе любой участник закупки, а также осуществляющие общественный контроль общественные объединения, объединения юридических лиц в соответствии с законодательством Российской Федерации имеют право обжаловать в судебном порядке или в порядке, установленном главой 6 Закона о контрактной системе, в контрольный орган в сфере закупок действия (бездействия) заказчика, уполномоченного органа, уполномоченного учреждения, специализированной организации, комиссии по осуществлению закупок, ее членов, должностных лиц контрактной службы, контрактного управляющего, оператора электронной площадки, если такие действия

(бездействие) нарушают права и законные интересы участника закупки.

К жалобе в силу части 9 статьи 105 Закона о контрактной системе прилагаются документы, подтверждающие ее обоснованность.

Из анализа частей 1, 9 статьи 105 Закона о контрактной системе следует, что именно на заявителя жалобы возложена обязанность по доказыванию обоснованности доводов жалобы с предоставлением соответствующих документов.

Жалоба заявителя не содержит доказательств, свидетельствующих об ограничении конкуренции и необоснованному ограничению количества участников закупок. Из содержания обращения не следует, что заявитель был готов предложить жилое помещение.

Таким образом, довод заявителя о нарушении заказчиком статьи 8 Закона о контрактной системе не находит подтверждения, не обоснован.

1.2. Согласно части 13 статьи 34 Закона о контрактной системе в контракт включается обязательное условие о порядке и сроках оплаты товара, работы или услуги, о порядке и сроках осуществления заказчиком приемки поставленного товара, выполненной работы (ее результатов) или оказанной услуги в части соответствия их количества, комплектности, объема требованиям, установленным контрактом, а также о порядке и сроках оформления результатов такой приемки. В случае, если контракт заключается с физическим лицом, за исключением индивидуального предпринимателя или иного занимающегося частной практикой лица, в контракт включается обязательное условие об уменьшении суммы, подлежащей уплате физическому лицу, на размер налоговых платежей, связанных с оплатой контракта.

В силу части 13.1 статьи 34 Закона о контрактной системе срок оплаты заказчиком поставленного товара, выполненной работы (ее результатов), оказанной услуги, отдельных этапов исполнения контракта должен составлять **не более тридцати дней** с даты подписания заказчиком документа о приемке, предусмотренного частью 7 статьи 94 Закона о контрактной системе, за исключением случая, указанного в части 8 статьи 30 Закона о контрактной системе, а также случаев, когда Правительством Российской Федерации в целях обеспечения обороноспособности и безопасности государства установлен иной срок оплаты.

Проект контракта не содержит порядок и сроки приемки, порядок и сроки оформления результатов приемки жилого помещения, условия об уменьшении суммы, подлежащей уплате физическому лицу, на размер налоговых платежей, связанных с оплатой контракта (в случае, если контракт заключается с физическим лицом, за исключением индивидуального предпринимателя или иного занимающегося частной практикой лица).

Кроме того, пунктом 3.1 проекта контракта предусмотрена обязанность продавца передать покупателю жилое помещение (квартиру) по акту приема-передачи не позднее 3(трех) дней с даты заключения контракта. В случае если жилое помещение (квартира) не передано продавцом в течение указанного срока, покупатель вправе расторгнуть контракт в одностороннем порядке.

При этом, согласно пункту 3.3 проекта контракта продавец несет риск случайной гибели и случайного повреждения жилого помещения (квартиры) до момента регистрации права собственности муниципального образования Кыштымский городской округ на жилое помещение (квартиру) в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области. Указанное условие исполнения контракта является невыполнимым по следующим обстоятельствам.

В соответствии с частью 1 статьи 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 ГК РФ и иными законами.

В силу части 1 статьи 1 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о государственной регистрации недвижимости) Закон о государственной регистрации недвижимости регулирует отношения, возникающие в связи с осуществлением на территории Российской Федерации государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, подлежащих в соответствии с законодательством Российской Федерации государственной регистрации, государственного кадастрового учета недвижимого имущества, подлежащего такому учету согласно Закону о государственной регистрации недвижимости, а также ведением Единого государственного реестра недвижимости и предоставлением предусмотренных Законом о государственной регистрации недвижимости сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости.

Статьей 16 Закона о государственной регистрации недвижимости установлены сроки и дата осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав. Так, в соответствии с пунктами 1, 9 части 1 статьи 16 Закона о государственной регистрации недвижимости государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав осуществляются в течение следующих сроков (независимо от формы представления документов), если иное не установлено федеральным

законом: 1) семь рабочих дней с даты приема органом регистрации прав заявления на осуществление государственной регистрации прав и прилагаемых к нему документов; ...9) три рабочих дня с даты приема или поступления в орган регистрации прав заявления на осуществление государственной регистрации прав и прилагаемых к нему документов на основании нотариально удостоверенной сделки, свидетельства о праве на наследство, свидетельства о праве собственности на долю в общем имуществе супругов, а в случае поступления таких заявления и документов в электронной форме - в течение одного рабочего дня, следующего за днем поступления соответствующих документов.

Принимая во внимание, что по акту приема-передачи жилое помещение передано продавцом покупателю, а регистрация права собственности на недвижимое имущество займет некоторое время, продавец фактически не сможет нести риск случайной гибели и случайного повреждения жилого помещения (квартиры) до момента регистрации.

Пункт 2.2 проекта контракта определяет, что оплата стоимости жилого помещения (квартиры) производится путем перечисления покупателем денежных средств на расчетный счет продавца после государственной регистрации права собственности муниципального образования Кыштымский городской округ на жилое помещение (квартиру) в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области и предоставлении документа, подтверждающего право собственности на жилое помещение (квартиру), **в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней**, с момента поступления финансирования из областного и федерального бюджетов. Право залога у продавца не возникает.

Таким образом, в нарушение части 13 статьи 34 Закона о контрактной системе в проекте контракта отсутствуют порядок и сроки приемки, порядок и сроки оформления результатов приемки жилого помещения, условие об уменьшении суммы, подлежащей уплате физическому лицу, на размер налоговых платежей, связанных с оплатой контракта; установленный пунктом 2.2 проекта контракта срок оплаты не соответствует части 13.1 статьи 34 Закона о контрактной системе.

1.3. В силу части 4 статьи 34 Закона о контрактной системе в контракт включается обязательное условие об ответственности заказчика и поставщика (подрядчика, исполнителя) за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, предусмотренных контрактом.

Согласно части 5 статьи 34 Закона о контрактной системе в случае просрочки исполнения заказчиком обязательств, предусмотренных контрактом, а также в иных случаях неисполнения или ненадлежащего исполнения заказчиком обязательств, предусмотренных контрактом, поставщик (подрядчик, исполнитель) вправе потребовать уплаты неустоек

(штрафов, пеней). Пенья начисляется за каждый день просрочки исполнения обязательства, предусмотренного контрактом, начиная со дня, следующего после дня истечения установленного контрактом срока исполнения обязательства. Такая пенья устанавливается контрактом в размере одной трехсотой действующей на дату уплаты пеней ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации от не уплаченной в срок суммы.

В нарушение частей 4, 5 статьи 34 Закона о контрактной системе проект контракта не содержит пенью за просрочку исполнения заказчиком обязательств, предусмотренных контрактом.

1.4. Согласно части 3 статьи 96 Закона о контрактной системе, исполнение контракта может обеспечиваться предоставлением банковской гарантии, выданной банком и соответствующей требованиям статьи 45 Закона о контрактной системе, или внесением денежных средств на указанный заказчиком счет, на котором в соответствии с законодательством Российской Федерации учитываются операции со средствами, поступающими заказчику. Способ обеспечения исполнения контракта определяется участником закупки, с которым заключается контракт, самостоятельно. Срок действия банковской гарантии должен превышать срок действия контракта не менее чем на один месяц.

В соответствии с пунктом 5.1 проектов контрактов, контракт подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области, считается заключенным с момента государственной регистрации и действует до момента полного исполнения сторонами своих обязательств по контракту.

Таким образом, из сведений, содержащихся в проекте контракта, документации о закупке, извещении о закупке невозможно сделать вывод о требованиях заказчика к минимальному сроку действия обеспечения исполнения контракта, что не соответствует требованиям пункта 8 статьи 42, пункта 8 части 1 статьи 64 Закона о контрактной системе.

2. В соответствии с пунктом 6 части 5 статьи 63, части 3 статьи 64 Закона о контрактной системе в извещении о проведении Аукциона и документации об Аукционе Заказчиком устанавливаются требования к участникам закупки 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 Закона о контрактной системе, а также требование, предъявляемое к участникам такого аукциона в соответствии с частью 1.1 (при наличии такого требования) статьи 31 Закона о контрактной системе.

Пунктом 1 части 1 статьи 31 Закона о контрактной системе определено, что при осуществлении закупки Заказчик устанавливает единое 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.

Частью 1 статьи 549 ГК РФ по договору купли-продажи недвижимого имущества (договору продажи недвижимости) продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество.

Следует отметить, в силу части 1 статьи 288 ГК РФ только собственник осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему жилым помещением в соответствии с его назначением, следовательно, такой муниципальный контракт может только с собственником объекта недвижимости.

В силу части 1 статьи 30 ЖК РФ собственник жилого помещения осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему на праве собственности жилым помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования, которые установлены ЖК 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 ГК РФ и иными законами (часть 1 статьи 131 ГК РФ).

Государственной регистрации подлежат права собственности и другие вещные права на недвижимое имущество и сделки с ним в соответствии со статьями 130, 131, 132 и 164 ГК РФ, за исключением прав на воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания и космические объекты.

Статьей 9 Закона о государственной регистрации недвижимости в реестр прав на недвижимость вносятся сведения о правах, об ограничениях прав и обременениях объектов недвижимости, о сделках с объектами недвижимости, если такие сделки подлежат государственной регистрации в соответствии с федеральным законом, а также дополнительные сведения, внесение которых в реестр прав на недвижимость не влечет за собой переход, прекращение, ограничения прав и обременение объектов недвижимости.

Согласно части 1 статьи 28 Закона о государственной регистрации недвижимости государственная регистрация возникновения или перехода прав на недвижимое имущество удостоверяются выпиской из Единого государственного реестра недвижимости.

Частью 2 статьи 14 Закона о государственной регистрации недвижимости предусмотрено, что основаниями для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав являются:

1) акты, изданные органами государственной власти или органами местного самоуправления в рамках их компетенции и в порядке, который установлен законодательством, действовавшим в месте издания таких актов на момент их издания, и устанавливающие наличие, возникновение, переход, прекращение права или ограничение права и обременение объекта недвижимости;

2) договоры и другие сделки в отношении недвижимого имущества, совершенные в соответствии с законодательством, действовавшим в месте расположения недвижимого имущества на момент совершения сделки;

3) акты (свидетельства) о приватизации жилых помещений, совершенные в соответствии с законодательством, действовавшим в месте осуществления приватизации на момент ее совершения;

4) свидетельства о праве на наследство;

5) вступившие в законную силу судебные акты;

6) акты (свидетельства) о правах на недвижимое имущество, выданные уполномоченными органами государственной власти в порядке, установленном законодательством, действовавшим в месте издания таких актов на момент их издания;

7) межевой план, технический план или акт обследования, подготовленные в результате проведения кадастровых работ в установленном федеральным законом порядке, утвержденная в установленном федеральным законом порядке карта-план территории, подготовленная в результате выполнения комплексных кадастровых работ (далее - карта-план территории);

7.1) схема размещения земельного участка на публичной кадастровой карте при осуществлении государственного кадастрового учета земельного участка, образуемого в целях его предоставления гражданину в безвозмездное пользование в соответствии с Федеральным законом «Об особенностях предоставления гражданам земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и расположенных на территориях субъектов Российской Федерации, входящих в состав Дальневосточного федерального округа, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;

8) иные документы, предусмотренные федеральным законом, а также другие документы, которые подтверждают наличие, возникновение, переход, прекращение права или ограничение права и обременение объекта недвижимости в соответствии с законодательством, действовавшим в месте

и на момент возникновения, прекращения, перехода прав, ограничения прав и обременений объектов недвижимости;

9) наступление обстоятельств, указанных в федеральном законе.

Частью 1 статьи 21 Закона о государственной регистрации недвижимости документы, устанавливающие наличие, возникновение, переход, прекращение, ограничение права и обременение недвижимого имущества и представляемые для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, должны соответствовать требованиям, установленным законодательством Российской Федерации, и отражать информацию, необходимую для государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество в Едином государственном реестре недвижимости. Указанные документы должны содержать описание недвижимого имущества и, если иное не установлено Законом о государственной регистрации недвижимости, вид регистрируемого права, в установленных законодательством Российской Федерации случаях должны быть нотариально удостоверены, заверены печатями, должны иметь надлежащие подписи сторон или определенных законодательством Российской Федерации должностных лиц.

Так, например, в силу статьи 584 ГК РФ договор ренты подлежит нотариальному удостоверению, а договор, предусматривающий отчуждение недвижимого имущества под выплату ренты, подлежит также государственной регистрации.

До введения в действие Закона о государственной регистрации права для договоров, предусмотренных статьями 550, 560 и 574 ГК РФ, сохраняли силу правила об обязательном нотариальном удостоверении таких договоров, установленные законодательством до введения в действие части второй ГК РФ.

В силу части 1 статьи 69 Закона о государственной регистрации недвижимости 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.

Следовательно, договор ренты, договор купли-продажи недвижимости, договор дарения без доказательств нотариального удостоверения не может свидетельствовать о наличии у лица, продающего недвижимое имущество прав собственности на такое имущество.

Таким образом, право собственности на недвижимое имущество, возникшее

до 1998 года, может быть подтверждено, например, следующими документами:

- договор приватизации;
- договор купли-продажи, нотариально удостоверенный;
- договор дарения, нотариально удостоверенный;
- договор мены;
- договор ренты, нотариально удостоверенный;
- договор долевого строительства;
- свидетельство о праве на наследство по закону;
- свидетельство о праве на наследство по завещанию и т.д.

Следует также отметить, что до вступления в силу Закона о государственной регистрации недвижимости, проведенная государственная регистрация возникновения и перехода прав на недвижимое имущество удостоверялась по выбору правообладателя свидетельством о государственной регистрации прав или выпиской из Единого государственного реестра прав. При этом свидетельство о государственной регистрации прав оформляется только в форме документа на бумажном носителе (часть 1 статьи 14 Закон о государственной регистрации прав на недвижимое имущество).

В силу Закона о контрактной системе, участник закупки обязан подтвердить соответствие требованиям, установленным гражданским законодательством, а также представить документы, подтверждающие соответствие участника закупки таким требованиям.

Необходимо отметить, что Заказчиком в извещениях о проведении электронных аукционов, документациях о закупках, не установлено требование к участникам закупки, а именно требование о наличии у них права собственности на продаваемый участником объект закупки (квартира), что не соответствует пункту 1 части 1 статьи 31, пункту 6 части 5 статьи 63, части 3 статьи 64 Закона о контрактной системе.

К тому же формулировка пункта 11.1 части 2 информационной карты «документы, подтверждающие соответствие товара»: «копия свидетельства о государственной регистрации права собственности на жилое помещение (квартиру)» не является надлежащим исполнением требований пункта 6 части 5 статьи 63 Закона о контрактной системе, поскольку не определяет полного перечня документов, которыми участник закупки может подтвердить свое соответствие требованиям, установленным в соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 31 Закона о контрактной системе, а также не позволяет однозначно сделать вывод, что право собственности на квартиру должно

быть у участника закупки.

Исходя из изложенного, информации, представленной заявителем, заказчиком, а также информации, полученной Комиссией при проведении внеплановой проверки, Комиссия, руководствуясь статьей 99 Закона о контрактной системе,

РЕШИЛА:

1. Признать доводы, указанные в обращениях гражданина, что действия заказчика привели к ограничению конкуренции и необоснованному ограничению количества участников закупок при проведении электронных аукционов на приобретение в муниципальную собственность жилого помещения (квартиры) для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, на территории города Кыштыма (извещения №№ 0169300020918000017-0169300020918000022) не нашедшими своего подтверждения.

2. По результатам проведенной внеплановой проверки признать в действиях Заказчика нарушения пункта 1 части 1 статьи 31, пункта 1 части 1, части 2 статьи 33, частей 4, 5, 13, 13.1 статьи 34, пунктов 2, 8 статьи 42, пункта 6 части 5 статьи 63, пунктов 1, 8 части 1, части 3 статьи 64 Закона о контрактной системе.

3. Выдать заказчику, оператору электронной площадки обязательное для исполнения предписание об устранении нарушений законодательства о контрактной системе.

4. Передать материалы жалобы должностному лицу Челябинского УФАС России для рассмотрения вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении.

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

ПРЕДПИСАНИЕ № 57-ВП/2018

об устранении нарушений законодательства

Российской Федерации о контрактной системе

07 мая 2018 года г. Челябинск, пр. Ленина, 59

Комиссия по контролю в сфере закупок для государственных и муниципальных нужд Управления Федеральной антимонопольной службы по Челябинской области (далее – Комиссия) в составе:

Председателя
«<...>» - «<...>»;
Комиссии:
Членов
«<...>» - «<...>»;
Комиссии:
-
«<...>» «<...>»;

на основании решения Челябинского УФАС России от 07.05.2018, вынесенного по итогам проведения внеплановой проверки действий заказчика при проведении электронных аукционов на приобретение в муниципальную собственность жилого помещения (квартиры) для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, на территории города Кыштыма (извещения №№ 0169300020918000017-0169300020918000022), с целью устранения нарушений законодательства о контрактной системе,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1 . Комитету по управлению имуществом администрации Кыштымского городского округа со дня размещения в единой информационной системе в сфере закупок или получения* заказчиком предписания не заключать контракт по итогам проведения Аукциона до **полного исполнения пункта 2 настоящего предписания.**

2 . Комитету по управлению имуществом администрации Кыштымского городского округа при направлении победителю привести проекты контрактов в соответствие действующему законодательству и решению Челябинского УФАС России 57-ВП/2018 от 07.05.2018, а именно установить в проекте:

- порядок и сроки приемки, порядок и сроки оформления результатов приемки жилого помещения;
- пению за просрочку исполнения заказчиком обязательств, предусмотренных контрактом;

- продолжить процедуру определения подрядчика.

3. ООО «РТС-тендер» с 10.05.2018 обеспечить Комитету по управлению имуществом администрации Кыштымского городского округа возможность исполнения пунктов 1-2 настоящего предписания.

4. Комитету по управлению имуществом администрации Кыштымского городского округа в подтверждение исполнения предписания в срок до 28.05.2018 года в адрес Челябинского УФАС России представить исполнение настоящего предписания, а именно копии заключенных контрактов со всеми приложениями (на диске).

Настоящее предписание может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его вынесения.

Обжалование предписания Челябинского УФАС России не приостанавливает действия предписания.

За неисполнение настоящего предписания предусмотрена административная ответственность в виде штрафа в размере пятидесяти тысяч рублей на должностных лиц и в размере пятисот тысяч рублей на юридических лиц.

*** Предписание подлежит исполнению с момента его получения в случае, если предписание получено заказчиком ранее размещения его в единой информационной системе, в остальных случаях, предписание должно быть исполнено с момента его размещения в единой информационной системе.**