

Дело № 65мз-20

029/06/64-158/2020

Заказчик:

Управление по вопросам семьи, опеки и попечительства Администрации муниципального образования «Город Архангельск»

163000 Архангельск г., В.И. Ленина пл., д. 5

E-mail: sevastyanovaue@arhcity.ru

Уполномоченный орган:

Администрация муниципального образования «Город Архангельск» в лице департамента экономического развития

163000, Архангельск г., пр. Троицкий, д. 64

E-mail: aitykbaeva@arhcity.ru

Оператор электронной площадки:

ООО «РТС-тендер»

121151, г. Москва, набережная Тараса Шевченко, д. 23А

E-mail: ko@rts-tender.ru

Заявитель:

ИП Овечкин Валерий Вячеславович

<...>

РЕШЕНИЕ

13 февраля 2020 года г. Архангельск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Архангельской области по контролю в сфере закупок (далее – Комиссия Архангельского УФАС России) в составе:

Председатель комиссии:

Пшиншев А.Г. Руководитель Управления,

Члены комиссии:

Вознесенская Н.В. Главный специалист-эксперт отдела контроля закупок;

Малышева О.С. Главный специалист-эксперт отдела контроля закупок;

на основании пункта 1 части 15 статьи 99, статьи 106 Федерального закона от 05

апреля 2013 года № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» (далее - ФЗ «О контрактной системе»), Постановления Правительства РФ от 26.08.2013 № 728 «Об определении полномочий федеральных органов исполнительной власти в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд и о внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации»,

в присутствии представителей от:

Уполномоченного органа: Полетаевой А.А. (доверенность от 24.01.2020 №19-37/77);

Заказчика: Беловой Н.В. (доверенность от 12.02.2020 №21-33/1540), Белозеровой Н.В. (доверенность от 19.12.2019 №19-37/1622);

Заявитель уведомлен надлежащим образом о времени и месте рассмотрения настоящего дела, своего представителя не направил.

УСТАНОВИЛА:

06 февраля 2020 года в Архангельское УФАС России – уполномоченный федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий контроль в сфере закупок, поступила жалоба ИП Овечкина Валерия Вячеславовича (далее – Заявитель) на действия заказчика – Управления по вопросам семьи, опеки и попечительства Администрации муниципального образования «Город Архангельск» (далее – Заказчик), Уполномоченного органа – Администрации муниципального образования «Город Архангельск» в лице департамента экономического развития (далее – Уполномоченный орган), при проведении электронного аукциона на право заключения муниципального контракта на приобретение жилого помещения в территориальном округе Варавино-Фактория (исключая ул. Силикатчиков) города Архангельска в целях обеспечения жилой площадью детей-сирот, детей, оставшихся без попечения родителей, а также лиц из их числа, не имеющих закрепленного жилого помещения (извещение № 0124300021020000017).

Содержание жалобы:

Обжалуются действия Заказчика, Уполномоченного органа в связи с утверждением документации об аукционе несоответствующей ФЗ «О контрактной системе».

Заказчик не согласен с доводами Заявителя по основаниям, изложенным в объяснении по жалобе от 12.02.2020 №21-33/1500.

Уполномоченный орган в адрес Архангельского УФАС России направил информацию по жалобе.

Комиссия Архангельского УФАС России рассмотрела жалобу и провела на основании части 15 статьи 99 ФЗ «О контрактной системе» внеплановую проверку осуществления закупки с учетом следующего.

В соответствии с Постановлением Администрации муниципального образования «Город Архангельск» «О централизации закупок товаров, работ, услуг для

обеспечения муниципальных нужд муниципального образования "Город Архангельск" от 14.12.2016 №1423 (далее – Постановление №1423) на администрацию муниципального образования "Город Архангельск" в лице департамента экономического развития Администрации муниципального образования "Город Архангельск" уполномоченного органа по определению поставщиков (подрядчиков, исполнителей) для обеспечения муниципальных нужд муниципального образования "Город Архангельск".

Взаимодействие Уполномоченного органа и заказчиков муниципального образования "Город Архангельск" при осуществлении закупок товаров, работ, услуг для обеспечения муниципальных нужд муниципального образования "Город Архангельск" в электронной форме конкурса (открытый конкурс, конкурс с ограниченным участием, двухэтапный конкурс), аукциона, запроса котировок, запроса предложений, за исключением закупок на оказание услуг по предоставлению денежных средств (кредита) осуществляется в порядке, утвержденном Постановлением №1423 (далее – Порядок).

Согласно пункту 2.2 Порядка заказчик направляет в уполномоченный орган заявку на осуществление закупки. Уполномоченный орган на основании представленной заявки заказчика разрабатывает документацию об электронном аукционе, подготавливает извещение о проведении электронного аукциона, размещает в единой информационной системе извещение о проведении электронного аукциона и документацию об электронном аукционе в соответствии с требованиями Федерального закона от 05.04.2013 N 44-ФЗ (пункт 6.1 Порядка).

24.01.2020 Уполномоченным органом на официальном сайте единой информационной системы в сфере закупок в сети Интернет <http://zakupki.gov.ru> размещено извещение №0124300021020000017 о проведении электронного аукциона и документация об электронном аукционе на право заключения муниципального контракта на приобретение жилого помещения в территориальном округе Варавино-Фактория (исключая ул. Силикатчиков) города Архангельска в целях обеспечения жилой площадью детей-сирот, детей, оставшихся без попечения родителей, а также лиц из их числа, не имеющих закрепленного жилого помещения (далее – документация об аукционе).

Начальная (максимальная) цена муниципального контракта – 2 020 000,00 рублей.

Оператор электронной площадки – ООО «РТС-тендер».

27.01.2020 внесены изменения в извещение и в документацию об аукционе (далее – Изменения).

Заявитель в своей жалобе указал на то, что Заказчиком неправомерно установлено требование о предоставлении до момента заключения контракта правоустанавливающих документов на квартиру, согласие супруга, кадастровый паспорт и (или) технический паспорт <...> справка из паспортного стола о лицах, зарегистрированных в квартире.

Пунктом 2 части 1 статьи 64 ФЗ «О контрактной системе» определено, что документация об электронном аукционе наряду с информацией, указанной в извещении о проведении такого аукциона, должна содержать требования к содержанию, составу заявки на участие в таком аукционе в соответствии с

частями 3 - 6 статьи 66 указанного Федерального закона и инструкция 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.

Пунктом 3 части 5 статьи 66 ФЗ «О контрактной системе» предусмотрено, что вторая часть заявки на участие в электронном аукционе должна содержать 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.

Согласно подпункту 3 пункта 28 раздела 1.3 «Требования к содержанию и составу заявки на участие в электронном аукционе» документации об аукционе вторая часть заявки на участие в электронном аукционе должна содержать «копии документов, подтверждающих соответствие товара, требованиям, установленным в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», установленные настоящей документацией (единые для всех участников):

правоустанавливающие документы:

выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП), выданная не ранее чем за один месяц до даты подачи заявки на участие в аукционе, а также документ – основание государственной регистрации права собственности (договор приватизации, договор купли-продажи, договор дарения, договор мены, договор аренды, договор долевого строительства, свидетельство о праве на наследство по закону, свидетельство о праве на наследство по завещанию, справка жилищно-строительного кооператива, подтверждающая сведения о выплате паевого взноса, решение суда, вступившее в законную силу);

разрешение органов опеки и попечительства, выданное согласно статье 37 Гражданского кодекса Российской Федерации в случаях, если собственником продаваемой квартиры или доли в ней является несовершеннолетний гражданин либо гражданин, признанный недееспособным в порядке, установленном гражданским процессуальным законодательством;

нотариально заверенное согласие (либо нотариально заверенная копия) супруга(-и) участника на продажу имущества, в случае, если такое имущество приобретено во время брака и является совместной собственностью супругов и копия свидетельства о браке;

нотариально удостоверенное согласие собственников на продажу имущества, если такое имущество является совместной собственностью;

кадастровый паспорт и (или) технический паспорт;

справка из паспортного стола о лицах, зарегистрированных в квартире».

Представители Заказчика в заседании Комиссии Архангельского УФАС России пояснили, что требование о предоставлении участником закупки оспариваемых документов в составе второй части заявки на участие в аукционе обусловлено необходимостью применения специальных норм законодательства относительно объекта закупки. Кроме того, при заключении контракта на приобретение жилого помещения для детей-сирот Заказчик должен проявить должную осмотрительность, так как в случае наличия каких-либо ограничений прав и обременений недвижимого имущества администрация МО «город Архангельск» не сможет заключить договор купли-продажи и зарегистрировать право собственности на приобретенную жилую площадь, что повлечет за собой нарушение прав детей-сирот.

Комиссия Архангельского УФАС России, рассмотрев материалы дела, установила, что условие о предоставлении во второй части заявки правоустанавливающих документов на квартиру, согласие супруга, кадастровый паспорт и (или) технический паспорт <...> справка из паспортного стола о лицах, зарегистрированных в квартире не является требованием о подтверждении соответствия участников закупки, а является требованием о подтверждении соответствия предлагаемого товара.

Кроме того, в соответствии с частью 1 статьи 34 ФЗ «О контрактной системе», контракт заключается на условиях, предусмотренных извещением об осуществлении закупки или приглашением принять участие в определении поставщика (подрядчика, исполнителя), документацией о закупке, заявкой, окончательным предложением участника закупки, с которым заключается контракт.

Объектом данной закупки является приобретение жилого помещения в территориальном округе Майская Горка (исключая о. Краснофлотский) города Архангельска в целях обеспечения жилой площадью детей-сирот, детей, оставшихся без попечения родителей, а также лиц из их числа, не имеющих закрепленного жилого помещения.

Частью 1 статьи 12 ФЗ «О контрактной системе» установлено, что государственные органы, органы управления государственными внебюджетными фондами, муниципальные органы, казенные учреждения, иные юридические лица в случаях, установленных указанным Федеральным законом, при планировании и осуществлении закупок должны исходить из необходимости достижения заданных результатов обеспечения государственных и муниципальных нужд.

Частью 2 статьи 15 «Жилищного кодекса Российской Федерации» от 29.12.2004 №188-ФЗ (далее – ЖК РФ) определено, что жилым помещением признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства).

Пунктом 1 статьи 432 ГК РФ определено, что договор считается заключенным, если между сторонами достигнуто соглашение в требуемой форме по всем существенным условиям договора. Таковыми являются условия о предмете договора, условия, которые в законе или иных правовых актах определены как

существенные или необходимые для договоров данного вида, а также все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение.

В силу пунктов 1 и 2 статьи 469 ГК РФ продавец обязан передать покупателю товар, качество которого соответствует договору купли-продажи. При отсутствии в договоре купли-продажи условий о качестве товара продавец обязан передать покупателю товар, пригодный для целей, для которых товар такого рода обычно используется.

В случае передачи продавцом покупателю недвижимости, не соответствующей условиям договора продажи недвижимости о ее качестве, применяются правила статьи 475 ГК РФ, за исключением положений о праве покупателя потребовать замены товара ненадлежащего качества на товар, соответствующий договору (статья 557 ГК РФ).

Частью 1.3 раздела II «Техническое задание» документации об аукционе установлено, что жилое помещение должно быть свободно от любых прав и притязаний третьих лиц, не являющихся его собственниками, не обременено, не отчуждено, не заложено, не являться предметом судебного спора, не быть передано в доверительное управление, в аренду, в качестве вклада в уставный капитал юридических лиц, под арестом, иным ограничением, запретом не состоять. Продавец должен гарантировать, что жилое помещение никому не продано, не заложено, в споре и под арестом (запрещением) не состоит, свободно от имущественных претензий третьих лиц, другими договорами не обременено.

Указанные положения Федеральных законов позволяют сделать вывод о том, что при приобретении жилого помещения заказчиком необходимо проверять реальное состояние жилого помещения, соответствие сведениям, обозначенным в ЕГРП, кадастровом и техническом паспорте, наличие (отсутствие) задолженности по налоговым и обязательствам и коммунальным платежам и т.д.

В случае возникновения вопроса о расторжении договора купли-продажи жилого помещения судами выясняются, в том числе проявлена ли ответчиком разумная осмотрительность при заключении договора купли-продажи жилого помещения.

Целью правового регулирования ФЗ «О контрактной системе» при проведении конкурентных процедур является не обеспечение доступа к закупке как можно большему количеству участников, а качественное удовлетворение потребностей государственного (муниципального) заказчика.

Вместе с тем, необходимо также учитывать, что закупка проводится администрацией в интересах граждан, которым государство (орган местного самоуправления) обязано предоставить благоустроенное жилье.

Соответственно, не установление в документации об аукционе требований к составу документов, а декларирование только согласия на поставку товара (квартиры) на условиях, предусмотренных документацией об аукционе, может привести к злоупотреблению правом со стороны участников закупки, которые, не имея в наличии квартир, будут допущены к участию в аукционе.

Комиссия Архангельского УФАС России, проанализировав материалы дела,

пришла к выводу о том, что требуемые во второй части документы необходимы для проверки законности продажи жилого помещения, а именно:

- выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП) – для подтверждения возникновения, изменения, перехода, прекращения права на недвижимое имущество или ограничение такого права или обременения недвижимого имущества;
- разрешение органов опеки и попечительства – в случаях, если собственником продаваемой квартиры или доли в ней является несовершеннолетний гражданин либо гражданин, признанный недееспособным, в соответствии с пунктом 2 статьи 37 Гражданского кодекса Российской Федерации;
- нотариально заверенное согласие (либо нотариально заверенная копия) супруга(-и) – в случае, если такое имущество приобретено во время брака и является совместной собственностью супругов, на основании статьи 35 Семейного кодекса Российской Федерации;
- кадастровый паспорт и (или) технический паспорт – предоставляется для проверки технического описания всех параметров жилого помещения;
- справка из паспортного стола о лицах, зарегистрированных в квартире – для подтверждения сведений о зарегистрированных лицах.

Следовательно, документация об аукционе, в том числе требование Заказчика о предоставлении необходимых правоустанавливающих документов на жилое помещение уже на стадии подачи заявок на участие в аукционе, позволяет достигнуть целей, установленных статьей 12 ФЗ «О контрактной системе», при этом, участнику закупки не требуется искать подходящую под техническое задание квартиру после признания его победителем.

Таким образом, довод заявителя является необоснованным.

При проведении внеплановой проверки на основании пункта 1 части 15 статьи 99 ФЗ «О контрактной системе» данной закупки нарушений законодательства РФ о контрактной системе не выявлено.

Руководствуясь пунктом 1 части 15 статьи 99 и частью 8 статьи 106 ФЗ «О контрактной системе», Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Архангельской области по контролю в сфере закупок,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ИП Овечкина Валерия Вячеславовича необоснованной.

Примечание. Согласно части 9 статьи 106 ФЗ «О контрактной системе» решение, принятое по результатам рассмотрения жалобы по существу, может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.

Председатель Комиссии А.Г. Пшиншев

Члены Комиссии Н.В. Вознесенская

О.С. Малышева