

РЕШЕНИЕ № 233-ВП/2016

10 ноября 2016 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:	<...>	- заместителя руководителя Челябинского УФАС России; специалиста 1 разряда отдела контроля закупок для государственных и муниципальных нужд Челябинского УФАС России;
Членов Комиссии:	<...>	- ведущего специалиста-эксперта отдела контроля закупок для государственных и муниципальных нужд Челябинского УФАС России,
	<...>	-

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), проведя внеплановую проверку действий Управления имущественных и земельных отношений Администрации Кунашакского муниципального района по соблюдению законодательства Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд при проведении электронных аукционов на:

- приобретение жилого помещения (изв. № 0169300049315000124) (далее — Закупка 1);
- приобретение жилого помещения (изв. № 0169300049315000125) (далее — Закупка 2);
- приобретение жилого помещения (изв. № 0169300049315000126) (далее — Закупка 3);
- приобретение жилого помещения (изв. № 0169300049315000127) (далее — Закупка 4);
- приобретение жилого помещения (изв. № 0169300049316000010) (далее — Закупка 5);
- приобретение жилого помещения (изв. № 0169300049316000012) (далее — Закупка 6);
- приобретение жилого помещения (изв. № 0169300049316000018) (далее — Закупка 7);

- приобретение жилого помещения (изв. № №0169300049316000022) (далее — Закупка 8),

на основании информации о нарушении требований действующего законодательства, поступившей от ООО «Сары», в присутствии:

- представителя Управления имущественных и земельных отношений Администрации Кунашакского муниципального района (далее — заказчик), действующего на основании доверенности от 05.08.2016;

- представителя ООО «Сары» (далее – заявитель, Общество), действующего на основании доверенности от 23.08.2016;

- представителя Главного контрольного управления Челябинской области, действующего на основании служебного удостоверения,

УСТАНОВИЛА:

В Челябинское УФАС России 31.10.2016 поступило обращение ООО «Сары» (вх. № 14965 от 31.10.2016), содержащее сведения о неправомерных действиях заказчика по расторжению муниципальных контрактов, заключенных с Обществом по результатам проведения аукционов № 0169300049316000010, № 0169300049316000012, № 0169300049316000018, № 0169300049316000022.

Согласно представленным документам, заказчик 15.12.2015, 18.04.2016, 10.05.2016, 16.05.2016 объявил о проведении аукционов № 0169300049315000124, № 0169300049315000125, № 0169300049315000126, № 0169300049315000127, № 0169300049316000010, № 0169300049316000012, № 0169300049316000018, № 0169300049316000022 путем опубликования на официальном сайте www.zakupki.gov.ru извещений об осуществлении закупок.

Начальная (максимальная) цена контрактов (изв. № 0169300049315000124, № 0169300049315000125, № 0169300049315000126, № 0169300049315000127, № 0169300049316000010, № 0169300049316000012, № 0169300049316000018, № 0169300049316000022) составляет 878 130 рублей 00 копеек.

Дата и время окончания срока подачи заявок на участие в закупке (изв. № 0169300049315000124, № 0169300049315000125, № 0169300049315000126, № 0169300049315000127, № 0169300049316000010, № 0169300049316000012, № 0169300049316000018, № 0169300049316000022) – 23.12.2015 в 09 часов 00 минут, 27.04.2016 в 09 часов 00 минут, 18.05.2016 в 09 часов 00 минут, 25.05.2016 в 09 часов 00 минут.

На дату рассмотрения обращения муниципальные контракты по закупкам № 0169300049316000010, № 0169300049316000012, № 0169300049316000018, № 0169300049316000022 расторгнуты, в связи с односторонним отказом заказчика от их исполнения.

Заявителем на заседание Комиссии пояснено, что по результатам аукционов №

0169300049316000010, № 0169300049316000012, № 0169300049316000018, № 0169300049316000022 заказчиком с ООО «Сары» заключены муниципальные контракты № 0169300049316000010-0242717-01 от 20.05.2016, № 0169300049316000012-0242717-01 от 20.05.2016, № 0169300049316000018-0242717-01 от 31.05.2016, № 0169300049316000022-0242717-01 от 03.06.2016. Общество исполнило свои обязательства согласно условиям контрактов, в том числе обязательство по подготовке и передаче заказчику документов для осуществления приемки жилых помещений.

В соответствии с пунктом 4.9 контрактов заказчик обязан осуществить приемку либо направить мотивированный отказ от подписания акта приема-передачи с указанием срока устранения выявленных недостатков. Однако со стороны заказчика не поступало никаких документов, подтверждающих либо опровергающих приемку жилых помещений.

Обществом через личный кабинет на ЭТП «Сбербанк-АСТ» получено уведомление о расторжении заказчиком указанных муниципальных контрактов в одностороннем порядке. При этом, решения об одностороннем отказе заказчика от исполнения контрактов не размещены в единой информационной системе и не направлены в адрес Общества.

Более того, оператором ЭТП «Сбербанк-АСТ» к уведомлению о расторжении контрактов прикреплено техническое заключение ООО «Токмас». Вместе с тем, заказчик не извещал Общество об осуществлении экспертизы. По мнению ООО «Сары», действия Управления имущественных и земельных отношений Администрации Кунашакского муниципального района являются неправомерными. Заказчиком нарушена процедура одностороннего отказа от исполнения контрактов.

Представители заказчика с доводами, изложенными в обращении, не согласились и на заседании Комиссии пояснили следующее.

Заказчиком приняты решения об одностороннем отказе от исполнения контрактов, в связи с тем, что жилые помещения не пригодны для постоянного проживания, поскольку не соответствуют требованиям по пожарной безопасности.

Управлением имущественных и земельных отношений Администрации Кунашакского муниципального района в антимонопольный орган не направлялось обращение о включении ООО «Сары» в реестр недобросовестных поставщиков, поскольку расторжение контрактов не связано с нарушением их условий.

Заслушав пояснения сторон, изучив представленные документы и материалы, рассмотрев доводы, изложенные в жалобе, проведя внеплановую проверку закупки, руководствуясь частью 15 статьи 99, статьей 106 Закона о контрактной системе, Комиссия пришла к следующим выводам.

1. В соответствии с частью 2 статьи 104 Закона о контрактной системе в реестр недобросовестных поставщиков включается информация об участниках закупок,

уклонившихся от заключения контрактов, а также о поставщиках (подрядчиках, исполнителях), с которыми контракты расторгнуты по решению суда или в случае одностороннего отказа заказчика от исполнения контракта в связи с существенным нарушением ими условий контрактов.

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

Согласно части 2 статьи 475 Гражданского кодекса РФ в случае существенного нарушения требований к качеству товара (обнаружения неустранимых недостатков, недостатков, которые не могут быть устранены без несоразмерных расходов или затрат времени, или выявляются неоднократно, либо проявляются вновь после их устранения, и других подобных недостатков) покупатель вправе по своему выбору:

- отказаться от исполнения договора купли-продажи и потребовать возврата уплаченной за товар денежной суммы;

- потребовать замены товара ненадлежащего качества товаром, соответствующим договору.

Исходя из содержания части 16 статьи 95 Закона о контрактной системе, информация о поставщике (подрядчике, исполнителе), с которым контракт был расторгнут в связи с односторонним отказом заказчика от исполнения контракта, включается в установленном Законом о контрактной системе порядке в реестр недобросовестных поставщиков (подрядчиков, исполнителей).

Частью 9 статьи 95 Закона о контрактной системе установлено, что заказчик вправе принять решение об одностороннем отказе от исполнения контракта по основаниям, предусмотренным Гражданским кодексом Российской Федерации для одностороннего отказа от исполнения отдельных видов обязательств, при условии, если это было предусмотрено контрактом.

Заказчиком в пункте 6.5 муниципальных контрактов № 0169300049316000010-0242717-01 от 20.05.2016, № 0169300049316000012-0242717-01 от 20.05.2016, № 0169300049316000018-0242717-01 от 31.05.2016, № 0169300049316000022-0242717-01 от 03.06.2016 предусмотрено условие об одностороннем отказе от их исполнения.

Частью 12 статьи 95 Закона о контрактной системе предусмотрено, что решение заказчика об одностороннем отказе от исполнения контракта не позднее чем в течение трех рабочих дней с даты принятия указанного решения, размещается в единой информационной системе и направляется поставщику (подрядчику, исполнителю) по почте заказным письмом с уведомлением о вручении по адресу поставщика (подрядчика, исполнителя), указанному в контракте, а также телеграммой, либо посредством факсимильной связи, либо по адресу электронной почты, либо с использованием иных средств связи и доставки, обеспечивающих фиксирование такого уведомления и получение заказчиком

подтверждения о его вручении поставщику (подрядчику, исполнителю). Выполнение заказчиком требований настоящей части считается надлежащим уведомлением поставщика (подрядчика, исполнителя) об одностороннем отказе от исполнения контракта. Датой такого надлежащего уведомления признается дата получения заказчиком подтверждения о вручении поставщику (подрядчику, исполнителю) указанного уведомления либо дата получения заказчиком информации об отсутствии поставщика (подрядчика, исполнителя) по его адресу, указанному в контракте. При невозможности получения указанных подтверждения либо информации датой такого надлежащего уведомления признается дата по истечении тридцати дней с даты размещения решения заказчика об одностороннем отказе от исполнения контракта в единой информационной системе.

Исходя из содержания части 13 статьи 95 Закона о контрактной системе, решение заказчика об одностороннем отказе от исполнения контракта вступает в силу и контракт считается расторгнутым через десять дней с даты надлежащего уведомления заказчиком поставщика (подрядчика, исполнителя) об одностороннем отказе от исполнения контракта.

Согласно части 26 статьи 95 Закона о контрактной системе информация об изменении контракта или о расторжении контракта, за исключением сведений, составляющих государственную тайну, размещается заказчиком в единой информационной системе в течение одного рабочего дня, следующего за датой изменения контракта или расторжения контракта.

Материалами дела установлено, что в соответствии с протоколами подведения итогов от 04.05.2016 победителем аукционов № 0169300049316000010, № 0169300049316000012 стало ООО «Сары» с предложениями о цене контрактов 838 614,15 рублей и 873 739,35 рублей. Указанные протоколы размещены в единой информационной системе www.zakupki.gov.ru 06.05.2016.

Муниципальные контракты № 0169300049316000010-0242717-01, № 0169300049316000012-0242717-01 **заключены между заказчиком и ООО «Сары» 23.05.2016.**

В силу пункта 4 части 1 статьи 71 Закона о контрактной системе в случае, если электронный аукцион признан не состоявшимся по основанию, предусмотренному частью 16 статьи 66 Закона о контрактной системе в связи с тем, что по окончании срока подачи заявок на участие в таком аукционе подана только одна заявка на участие в нем, контракт заключается с участником такого аукциона, подавшим единственную заявку на участие в нем, если этот участник и поданная им заявка признаны соответствующими требованиям Закона о контрактной системе и документации о таком аукционе, в соответствии с пунктом 25 части 1 статьи 93 указанного Закона в порядке, установленном статьей 70 Закона о контрактной системе.

В соответствии с протоколами рассмотрения единственной заявки от 18.05.2016, от 26.05.2016 аукционы № 0169300049316000018, № 0169300049316000022 признаны несостоявшимися по основанию, предусмотренному частью 16 статьи 66 Закона о контрактной системе в связи с тем, что по окончании срока подачи заявок на участие в аукционе подана только одна заявка. Аукционной комиссией заявка

ООО «Сары» признана соответствующей требованиям Закона о контрактной системе и требованиям, установленным в аукционной документации. **Указанные протоколы размещены на официальном сайте единой информационной системы www.zakupki.gov.ru 20.05.2016, 27.05.2016. На основании пункта 4 части 1 статьи 71 Закона о контрактной системе заказчиком 31.05.2016, 07.06.2016 заключены контракты № 0169300049316000018-0242717-01, № 0169300049316000022-0242717-01 с ООО «Сары» как с единственным участником по цене 878 130 рублей 00 копеек.**

Согласно пункту 1.8 контрактов № 0169300049316000010-0242717-01 от **23.05.2016**, № 0169300049316000012-0242717-01 от **23.05.2016**, № 0169300049316000018-0242717-01 от **31.05.2016**, № 0169300049316000022-0242717-01 от **07.06.2016** срок начала поставки жилого помещения и земельного участка: с момента заключения контракта. Срок окончания поставки жилого помещения и земельного участка: не позднее 20 календарных дней с момента заключения контракта.

В пунктах 4.7, 4.9 контрактов № 0169300049316000010-0242717-01 от **23.05.2016**, № 0169300049316000012-0242717-01 от **23.05.2016**, № 0169300049316000018-0242717-01 от **31.05.2016**, № 0169300049316000022-0242717-01 от **07.06.2016** **указано, что для** проверки соответствия жилого помещения условиям контракта, покупателем собственными силами проводится экспертиза жилого помещения.

При обнаружении несоответствия комплектности и качества приобретаемого жилого помещения требованиям стандартов, условиям настоящего контракта, документации об аукционе представитель покупателя приостанавливает дальнейшую приемку жилого помещения, незамедлительно информирует руководителя покупателя и направляет мотивированный отказ от подписания акта приема-передачи жилого помещения с указанием срока устранения выявленных недостатков. В указанный срок продавец обязан за свой счет устранить выявленные недостатки либо представить заключение независимой экспертизы о соответствии данного жилого помещения установленным требованиям.

После заключения указанных муниципальных контрактов Комиссией по приемке жилых помещений, приобретаемых для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, а также лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей (далее – Комиссия по приемке жилых помещений), на основании Постановления Администрации Кунашакского муниципального района Челябинской области от 30.05.2016 № 584 проведен осмотр приобретаемых жилых помещений, по результатам которого составлены акты приемки жилого помещения. В данных актах членами Комиссии указано, что жилое помещение соответствует требованиям муниципального контракта. Однако на момент выезда выявлены следующие замечания: смонтировать новое крыльцо, в тамбур установить нащельники, плинтуса, установить гидроизоляцию, закрепить сантехническое оборудование, установить зонтик на печную трубу, покрасить ограждения, закрепить входные ворота, отсутствие подъезда к выгребной яме, сменить водонагреватель на 50 мл, установить водосточные трубы на крыше дома.

Как пояснено представителем Управления имущественных и земельных отношений Администрации Кунашакского муниципального района, осмотр жилых помещений осуществлялся в присутствии представителей ООО «Сары». Акты приемки жилых помещений переданы Обществу.

Заказчиком 20.06.2016 в отношении приобретаемых жилых помещений проведена независимая экспертиза, по итогам которой Обществом с ограниченной ответственностью «Токмас» (далее - ООО «Токмас») составлено техническое заключение. В данном документе экспертным центром указано, что объект экспертизы – блокированный жилой дом: Челябинская обл., Кунашакский район, с. Кунашак, ул. З.Г. Мухамадиева, д. 25, кв. 1-4, не пригоден для постоянного проживания, так как не соответствует требованиям по пожарной безопасности.

На основании технического заключения ООО «Токмас», 24.06.2016 заказчиком принято решение об одностороннем отказе от исполнения контрактов № 0169300049316000010-0242717-01 от **23.05.2016**, № 0169300049316000012-0242717-01 от **23.05.2016**, № 0169300049316000018-0242717-01 от **31.05.2016**, № 0169300049316000022-0242717-01 от **07.06.2016**.

Далее заказчиком 27.06.2016 на официальном сайте единой информационной системы www.zakupki.gov.ru в Реестре контрактов опубликована информация о расторжении контрактов № 0169300049316000010-0242717-01 от **23.05.2016**, № 0169300049316000012-0242717-01 от **23.05.2016**, № 0169300049316000018-0242717-01 от **31.05.2016**, № 0169300049316000022-0242717-01 от **07.06.2016** (реестровая запись № 3743300684816000008, № 3743300684816000009, № 3743300684816000013, № 3743300684816000016).

При этом, как установлено Комиссией Челябинского УФАС России и не оспаривается представителем Управления имущественных и земельных отношений Администрации Кунашакского муниципального района, заказчик не направлял ООО «Сары» решение об одностороннем отказе от исполнения указанных муниципальных контрактов, что, в свою очередь, не соответствует требованиям части 12 статьи 95 Закона о контрактной системе. Также заказчик не уведомлял Общество о проводимой ООО «Токмас» экспертизе жилых помещений и выявленных при ее осуществлении недостатках. Более того, в материалах дела отсутствует документальное подтверждение того факта, что осмотр жилых помещений проводился в присутствии представителей ООО «Сары».

Следует отметить, что в соответствии с частью 6 статьи 104 Закона о контрактной системе в случае расторжения контракта по решению суда или в случае одностороннего отказа заказчика от исполнения контракта заказчик в течение трех рабочих дней с даты расторжения контракта направляет в федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный на осуществление контроля в сфере закупок, информацию, предусмотренную частью 3 статьи 104 Закона о контрактной системе, а также копию решения суда о расторжении контракта или в письменной форме обоснование причин одностороннего отказа заказчика от исполнения контракта.

Вместе с тем, заказчиком не исполнена обязанность по направлению в антимонопольный орган информации, указанной в части 3 статьи 104 Закона о контрактной системе, а также обоснования причин одностороннего отказа от исполнения муниципальных контрактов № 0169300049316000010-0242717-01 от **23.05.2016**, № 0169300049316000012-0242717-01 от **23.05.2016**, № 0169300049316000018-0242717-01 от **31.05.2016**, № 0169300049316000022-0242717-01 от **07.06.2016**.

С учетом изложенного, Комиссия Челябинского УФАС России приходит к выводу о

нарушении заказчиком части 12 статьи 95, части 6 статьи 104 Закона о контрактной системе.

2. Согласно части 1 статьи 34, **частей 2, 10 статьи 70** Закона 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, за исключением случаев, в которых в соответствии с настоящим Федеральным законом извещение об осуществлении закупки или приглашение принять участие в определении поставщика (подрядчика, исполнителя), документация о закупке, заявка, окончательное предложение не предусмотрены.

В пункте 1.1 муниципальных контрактов № 0169300049316000010-0242717-01 от **23.05.2016**, № 0169300049316000012-0242717-01 от **23.05.2016**, № 0169300049316000018-0242717-01 от **31.05.2016**, № 0169300049316000022-0242717-01 от **07.06.2016** указано, что предметом настоящего муниципального контракта является приобретение покупателем у продавца жилого помещения и земельного участка под ним в муниципальную собственность для обеспечения жилым помещением детей - сирот по договору найма специализированного жилого помещения в порядке и на условиях, определенных настоящим контрактом.

В составе указанных муниципальных контрактов размещены справки о конкретных показателях. При этом, исходя из содержания контрактов, не следует, что данные справки являются обязательными приложениями к контрактам, в соответствии с которыми должна осуществляться поставка жилых помещений и их дальнейшая приемка.

Более того, в указанных справках о конкретных показателях отсутствует предусмотренная спецификациями аукционных документаций информация об обеспечении жилых помещений инженерными системами (электроосвещение, хозяйственно-питьевое и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление и вентиляция. В газифицированных районах также и газоснабжение), а также о том, что инженерные системы (вентиляция, отопление, водоснабжение, водоотведение) соответствуют требованиям санитарно – эпидемиологической безопасности и требованиям пожарной безопасности; размещены и смонтированы в соответствии с требованиями безопасности, установленными в действующих нормативных правовых актах, и инструкциями заводов – изготовителей оборудования, а также гигиеническими нормативными, в том числе в отношении допустимого уровня шума и вибрации, которые создаются этими инженерными системами.

Также следует отметить, что заключенные заказчиком с ООО «Сары» муниципальные контракты не соответствуют по содержанию проектам контрактов, размещенным в составе аукционных документаций.

Таким образом, совокупность указанных обстоятельств привела к заключению рассматриваемых муниципальных контрактов не на условиях документаций о закупках, а также к нарушению части 1 статьи 34, **частей 2, 10 статьи 70** Закона о контрактной системе.

3. Рассмотрев представленные заказчиком документы по аукционам № 0169300049315000124, № 0169300049315000125, № 0169300049315000126, №

0169300049315000127, ссылка на которые содержалась в обращении ООО «Сары», Комиссия Челябинского УФАС России приходит к следующим выводам.

В соответствии с протоколами о признании аукциона несостоявшимся от 23.12.2015 на участие в рассматриваемых закупках подана единственная заявка (ООО «Сары»). Заявка Общества признана аукционной комиссией соответствующей требованиям аукционных документаций.

Комиссией заказчика 28.12.2015 произведен осмотр жилых помещений, по результатам которого составлены акты осмотра помещений от 28.12.2015. В данных актах указано на отсутствие на кухне электроплиты и системы вентиляции; организованного отлива; распушки печи отопления; наличие деформации откосов оконных блоков, а также на то, что отмоска забетонирована в зимнее время; отдушины запенены монтажной пеной; входные двери, покрытые коррозией, облагорожены зам. кожей; входные двери плотно не закрываются; линолеум вздутый; двери в тамбуре шатаются; подоконники деформированы (выпуклые, прогибы); в местах прилегания стен перегородок с печью отопления имеются многочисленные трещины штукатурки.

Следует отметить, что в аукционных документациях не предусмотрены такие требования, как, например, наличие в жилых помещениях организованного водоотлива, распушки печи отопления и др.

Заказчиком 29.12.2015 на официальном сайте в сети «Интернет» www.zakupki.gov.ru опубликованы протоколы отказа от заключения контрактов по аукционам № 0169300049315000124, № 0169300049315000125, № 0169300049315000126, № 0169300049315000127, в связи с отстранением участника в соответствии с частью 6.1 статьи 66 Закона о контрактной системе.

Вместе с тем, согласно части 6.1 статьи 66 Закона о контрактной системе в случае установления недостоверности информации, содержащейся в документах, представленных участником электронного аукциона в соответствии с частями 3 и 5 статьи 66 Закона о контрактной системе, аукционная комиссия обязана отстранить такого участника от участия в электронном аукционе на любом этапе его проведения. При этом, для отстранения участника, представившего в заявке в соответствии с частями 3 и 5 статьи 66 Закона о контрактной системе документы с недостоверной информацией, от участия в закупке заказчику не требуется формировать протокол отказа от заключения контракта.

Более того, в соответствии с частями 9, 10 статьи 31 Закона о контрактной системе отказ от заключения контракта допускается только в случае, если заказчик или комиссия по осуществлению закупок обнаружит, что участник закупки не соответствует требованиям, указанным в части 1, частях 1.1, 2 и 2.1 (при наличии таких требований) статьи 31 Закона о контрактной системе, или предоставил недостоверную информацию в отношении своего соответствия указанным требованиям.

В данном случае, у заказчика отсутствовали правовые основания для размещения на официальном сайте в сети «Интернет» www.zakupki.gov.ru протоколов об отказе от заключения муниципальных контрактов.

Таким образом, Комиссия Челябинского УФАС России приходит к выводу о

нарушении заказчиком части 9 статьи 31 Закона о контрактной системе.

4. В нарушение части 5 статьи 31, пункта 6 части 5 статьи 63 Закона о контрактной системе заказчиком в извещениях о проведении электронных аукционов № 0169300049315000124, № 0169300049315000125, № 0169300049315000126, № 0169300049315000127, № 0169300049316000010, № 0169300049316000012, № 0169300049316000018, № 0169300049316000022 не установлены единые требования к участникам.

5. В соответствии с частью 3 статьи 64 Закона о контрактной системе документация об электронном аукционе содержит требования к участникам такого аукциона, установленные в соответствии с [частью 1](#), [частями 1.1](#) и [2](#) (при наличии таких требований) статьи 31 настоящего Федерального закона.

В пункте 21 Информационной карты заказчиком установлены требования к участникам закупки.

Однако заказчиком в нарушение пункта 10 части 1 статьи 31, части 3 статьи 64 Закона о контрактной системе в аукционных документах № 0169300049315000124, № 0169300049315000125, № 0169300049315000126, № 0169300049315000127, № 0169300049316000010, № 0169300049316000012, № 0169300049316000018, № 0169300049316000022 не предусмотрено требование о том, что участник закупки не является офшорной компанией.

6. Согласно пункту 11 части 1 статьи 64 Закона о контрактной системе документация об электронном аукционе наряду с информацией, указанной в извещении о проведении такого аукциона, должна содержать порядок, даты начала и окончания срока предоставления участникам такого аукциона разъяснений положений документации о таком аукционе.

В пункте 36 Информационной карты заказчиком предусмотрен порядок предоставления разъяснений положений аукционной документации.

Вместе с тем, в пункте 36 информационной карты аукционных документов № 0169300049315000124, № 0169300049315000125, № 0169300049315000126, № 0169300049315000127, № 0169300049316000010, № 0169300049316000012, № 0169300049316000018, № 0169300049316000022 отсутствуют даты начала и окончания предоставления разъяснений положений документов об электронных аукционах.

Таким образом, указанное обстоятельство свидетельствует о нарушении заказчиком пункта 11 части 1 статьи 64 Закона о контрактной системе.

7. 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 Закона о контрактной системе.

Согласно пункту 6 части 5 статьи 63 Закона о контрактной системе в извещении о проведении Аукциона отражаются 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 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.

В соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 31 Закона о контрактной системе при осуществлении закупки заказчик устанавливает следующее единое требование к участникам закупки: соответствие требованиям, установленным в соответствии с законодательством Российской Федерации к лицам, осуществляющим поставку товара, выполнение работы, оказание услуги, являющихся объектом закупки.

Вместе с тем, в пункте 21 информационной карты рассматриваемых аукционных документов заказчиком не установлено требование о соответствии участника закупки требованиям, предусмотренным в соответствии с законодательством Российской Федерации к лицам, осуществляющим поставку товара, выполнение работы, оказание услуги, являющихся объектом закупки. Указанное обстоятельство противоречит части 3 статьи 64, пункту 1 части 1 статьи 31 и пункту 6 части 5 статьи 63 Закона о контрактной системе по следующим основаниям.

Частью 1 статьи 549 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – 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.

Собственник осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему жилым помещением в соответствии с его назначением (часть 1 статьи 288 ГК РФ).

В силу части 1 статьи 30 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – 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).

Статьей 12 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее – Закон о гос. регистрации прав на недвижимое имущество) предусмотрено, что права на недвижимое имущество и сделки с ним подлежат государственной регистрации в Едином государственном реестре прав.

Проведенная государственная регистрация возникновения и перехода прав на

недвижимое имущество удостоверяется 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 гос. регистрации прав на недвижимое имущество).

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 Гражданского кодекса Российской Федерации, за исключением прав на воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания и космические объекты.

Обязательной государственной регистрации подлежат права на недвижимое имущество, правоустанавливающие документы на которое оформлены после введения в действие Закона о гос. регистрации прав на недвижимое имущество.

Права на недвижимое имущество, возникшие до момента вступления в силу Закона о гос. регистрации прав на недвижимое имущество, признаются юридически действительными при отсутствии их государственной регистрации, введенной Законом о гос. регистрации прав на недвижимое имущество. Государственная регистрация таких прав проводится по желанию их обладателей (часть 1 статьи 6 Закона о гос. регистрации прав на недвижимое имущество).

Таким образом, после вступления в силу Закона о гос. регистрации прав на недвижимое имущество (31.01.1998) сделки с недвижимым имуществом подлежат обязательной регистрации.

Статьей 17 Закона о государственной регистрации прав на недвижимое имущество предусмотрено, что основаниями для государственной регистрации наличия, возникновения, прекращения, перехода, ограничения (обременения) прав на недвижимое имущество и сделок с ним являются:

- 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;
- договоры и другие сделки в отношении недвижимого имущества, совершенные в соответствии с законодательством, действовавшим в месте расположения объектов недвижимого имущества на момент совершения сделки;
- акты (свидетельства) о приватизации жилых помещений, совершенные в соответствии с законодательством, действовавшим в месте осуществления приватизации на момент ее совершения;
- свидетельства о праве на наследство;
- вступившие в законную силу судебные акты;
- 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;

- иные акты передачи прав на недвижимое имущество и сделок с ним в соответствии с законодательством, действовавшим в месте передачи на момент ее совершения;

- иные документы, которые в соответствии с законодательством Российской Федерации подтверждают наличие, возникновение, прекращение, переход, ограничение (обременение) прав.

Частью 1 статьи 18 Закона о государственной регистрации прав на недвижимое имущество установлено, что документы, устанавливающие наличие, возникновение, прекращение, переход, ограничение (обременение) прав на недвижимое имущество и представляемые на государственную регистрацию прав, должны соответствовать требованиям, установленным законодательством Российской Федерации, и отражать информацию, необходимую для государственной регистрации прав на недвижимое имущество в Едином государственном реестре прав.

Указанные документы должны содержать описание недвижимого имущества и, если иное не установлено Закона о государственной регистрации прав на недвижимое имущество, вид регистрируемого права и в установленных законодательством случаях должны быть нотариально удостоверены, скреплены печатями, должны иметь надлежащие подписи сторон или определенных законодательством должностных лиц.

Так, например, в силу статьи 584 Гражданского кодекса Российской Федерации 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 Гражданского кодекса Российской Федерации, сохраняли силу правила об обязательном нотариальном удостоверении таких договоров, установленные законодательством до введения в действие части второй Гражданского кодекса Российской Федерации.

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.

С учетом изложенного, в нарушение пункта 1 части 1 статьи 31, пункта 6 части 5 статьи 63, части 3 статьи 64 Закона о контрактной системе в извещениях о проведении аукционов, документациях об аукционах заказчиком не определен перечень документов, которыми участник закупки вправе подтвердить право собственности на продаваемое жилое помещение при участии в закупке.

Следует отметить, что указанные документы, требуемые от участника закупки, могут быть представлены только собственником квартиры, следовательно, принять участие в электронном аукционе может только сам собственник, вместе с тем, в силу Гражданского кодекса лицо может представлять интересы собственника перед третьими лицами на основании доверенности.

В Спецификациях аукционных документаций № 0169300049315000124, № 0169300049315000125, № 0169300049315000126, № 0169300049315000127, № 0169300049316000010, № 0169300049316000012, № 0169300049316000018, № 0169300049316000022 предусмотрен перечень документов, подтверждающих соответствие квартиры установленным требованиям и потребностям Заказчика:

- копия документа, устанавливающего наличие, возникновение, прекращение, переход, ограничение (обременение) права собственности;
- кадастровый паспорт помещения;
- копию документа, содержащего сведения о зарегистрированных в жилом помещении (квартире) гражданах либо отсутствии таковых, заверенная должностным лицом, ответственным за регистрацию граждан по месту пребывания и месту жительства (все ранее зарегистрированные в квартире лица должны быть сняты с регистрационного учета), если квартира приобретается на вторичном рынке;
- справка об отсутствии задолженности по оплате коммунальных услуг;
- иные документы, которые в установленных законодательством Российской Федерации случаях необходимо представлять на государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним (в том числе, копию нотариально удостоверенного согласия супруга на совершение сделки; копию согласия органа опеки и попечительства при необходимости).

Вместе с тем, такие документы, как кадастровый паспорт помещения; копия документа, содержащего сведения о зарегистрированных в жилом помещении (квартире) гражданах либо отсутствии таковых, заверенная должностным лицом, ответственным за регистрацию граждан по месту пребывания и месту жительства; справка об отсутствии задолженности по оплате коммунальных услуг не являются документами, подтверждающими соответствие участника требованиям, установленным в соответствии с законодательством Российской Федерации к лицам, осуществляющим поставку товара, выполнение работы, оказание услуги, являющихся объектом закупки.

8. В спецификациях аукционных документаций № 0169300049315000124, № 0169300049315000125, № 0169300049315000126, № 0169300049315000127, № 0169300049316000010, № 0169300049316000012, № 0169300049316000018, № 0169300049316000022 заказчиком указано на обязанность предоставления участниками заключения о техническом состоянии конструктивных элементов жилого помещения, в том числе состоянии инженерных коммуникаций (холодное водоснабжение, отопление, водоотведение, система электроснабжения), выданное организацией, имеющей свидетельство о допуске к работам по обследованию строительных конструкций зданий и сооружений в соответствии с Приказом Минрегиона РФ от 30.12.2009 N 624 (ред. от 14.11.2011) «Об утверждении Перечня видов работ по инженерным изысканиям, по подготовке проектной документации, по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства.

Вместе с тем, в действующем законодательстве о контрактной системе отсутствует норма, предусматривающая обязательное предоставление участниками закупки заключения о техническом состоянии конструктивных элементов жилого помещения, выданного организацией, имеющей свидетельство о допуске к работам по обследованию строительных конструкций зданий и сооружений в соответствии с Приказом Минрегиона РФ от 30.12.2009 N 624.

При этом, согласно части 6 статьи 66 Закона о контрактной системе требовать от участника электронного аукциона предоставления иных документов и информации, за исключением предусмотренных частями 3 и 5 статьи 66 Закона о контрактной системе документов и информации, не допускается.

С учетом изложенного, Комиссия приходит к выводу о нарушении заказчиком части 6 статьи 66 Закона о контрактной системе.

Исходя из материалов внеплановой проверки, информации, представленной заказчиком Комиссия, руководствуясь частью 15 статьи 99 Закона о контрактной системе,

РЕШИЛА:

1. Признать доводы обращения ООО «Сары» обоснованными.
2. Признать в действиях заказчика нарушения **пунктов 1, 10 части 1**, частей 5, 9 статьи 31, части 1 статьи 34, пункта 6 части 5 статьи 63, части 6 статьи 66, пунктов 11 части 1, **части 3 статьи 64, частей 2, 10 статьи 70**, части 12 статьи 95, части 6 статьи 104 Закона о контрактной системе.
3. Предписания об устранении нарушений законодательства о контрактной системе не выдавать, поскольку аукционы № 0169300049315000124, № 0169300049315000125, № 0169300049315000126, № 0169300049315000127 признаны

несостоявшимися, а муниципальные контракты, заключенные по результатам аукционов № 0169300049316000010, № 0169300049316000012, № 0169300049316000018, № 0169300049316000022, расторгнуты, в связи с односторонним отказом заказчика от исполнения контрактов.

4. Передать материалы дела должностному лицу Челябинского УФАС России для рассмотрения вопроса о привлечении виновных лиц к административной ответственности за нарушение законодательства о контрактной системе.

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