

Комитет по управлению имуществом администрации Кыштымского городского округа

456870, Челябинская область,

г. Кыштым,

пл. К. Маркса, д.1

ООО «РТС-тендер»

121151, г. Москва,

набережная Тараса Шевченко, д. 23А

## **РЕШЕНИЕ № 074/06/99-1575/2019**

### **по делу № 167-ВП/2019**

г. Челябинск, пр. Ленина, 59

Резолютивная часть решения оглашена 06 сентября 2019 года

В полном объеме решение изготовлено 06 сентября 2019 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: «<...>» - «<...>»

«<...>» - «<...>»

на основании письма ФАС России исх. № МЕ/49839-АП/19 от 13.06.2019 о проведении инициативной внеплановой проверки в целях исполнения Поручения Президента РФ от 23.05.2019 № Пр-907 (пункт 3 Протокол заседания Совета при Президенте РФ по стратегическому развитию и национальным проектам от 08.05.2019 № 2), без вызова стороны,

### **УСТАНОВИЛА:**

Челябинским УФАС России из размещенной на официальном сайте Единой информационной системы в сфере закупок [www.zakupki.gov.ru](http://www.zakupki.gov.ru) (далее – ЕИС) информации обнаружено наличие признаков нарушения законодательства о контрактной системе при проведении Комитетом по управлению имуществом администрации Кыштымского городского округа (далее – заказчик) электронного аукциона на приобретение в муниципальную собственность жилых помещений в новом многоквартирном доме для переселения граждан из жилищного фонда, признанного аварийным и подлежащим сносу на территории Кыштымского городского округа, в рамках реализации областной адресной программы «Переселение в 2019-2025 годах граждан из аварийного жилищного фонда в городах и районах Челябинской области» (извещение № 0169300020919000048).

Согласно представленным документам извещение о проведении электронного аукциона опубликовано заказчиком в ЕИС 22.07.2019 в 12:29.

Начальная (максимальная) цена контракта на приобретение в муниципальную собственность жилых помещений в новом многоквартирном доме для переселения граждан из жилищного фонда, признанного аварийным и подлежащим сносу на территории Кыштымского городского округа, в рамках реализации областной адресной программы «Переселение в 2019-2025 годах граждан из аварийного жилищного фонда в городах и районах Челябинской области» – 23 868 621,00 рублей.

Согласно сведениям, размещенным в плане-закупок (№201901693000619001), закупка осуществлялась в рамках областной адресной программы «Переселение в 2019-2025 годах граждан из аварийного жилищного фонда в городах и районах Челябинской области». КБК 2410501980F398010412.

Протокол рассмотрения единственной заявки на участие в электронном аукционе № 0169300020919000048 от 30.07.2019.

Контракт по итогам электронного аукциона заключен с ООО «СтройОптимум» 12.08.2019.

*Изучив размещенные в ЕИС сведения, руководствуясь статьей 99 Закона о контрактной системе, Комиссия пришла к следующим выводам.*

1. 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 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон 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 аренды, 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 аренды, 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 извещении о проведении электронного аукциона, документации о закупке, 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, в нарушение пункта 6 части 5 статьи 63 Закона о контрактной системе пункт 13 части 1 информационной карты документации об аукционе, устанавливающий требования к содержанию второй части заявки участника не определяет перечня документов, которыми участник закупки может подтвердить свое соответствие требованиям, установленным в соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 31 Закона о контрактной системе, указанное обстоятельство не позволяет однозначно сделать вывод, что право собственности на квартиру должно быть у участника закупки. Вместе с тем, пункт 2.1.14 Приложения № 1 к документации об аукционе (Техническое задание на (поставку) приобретение в муниципальную собственность жилых помещений (квартир) для переселения граждан из многоквартирных жилых домов признанных аварийными и подлежащими сносу в рамках областной адресной программы «Переселение в 2019-2025 годах граждан из аварийного жилищного фонда в городах и районах Челябинской области»), пункт 1.2 проекта контракта определяют, что *«жилые помещения должны принадлежать продавцу на праве собственности быть никому другому не проданы, не заложено, не подарены, в споре и под арестом не состоять», «жилое помещение (квартира) принадлежит продавцу на праве собственности на основании...».*

2. В нарушение части 3 статьи 96 Закона о контрактной системе подпункт 5 пункта 15 части 1 информационной карты документации об аукционе, определяющий требования к банковской гарантии, пункт 6.2 проекта контракта устанавливают срок действия банковской гарантии как превышающий срок действия контракта, а не срок исполнения обязательств, которые должны быть обеспечены такой банковской гарантией.

С учетом изложенного, действия должностного лица заказчика могут быть квалифицированы по части 4.2 статьи 7.30 КоАП РФ.

*Исходя из материалов внеплановой проверки, информации, представленной заказчиком и уполномоченным органом, Комиссия, руководствуясь статьей 99 Закона о контрактной системе,*

## **РЕШИЛА:**

1. По результатам проведенной внеплановой проверки признать в действиях заказчика нарушение пункта 1 части 1 статьи 31, пункта 6 части 5 статьи 63, части 3 статьи 64, части 3 статьи 96 Закона о контрактной системе.

2. Предписание об устранении нарушений законодательства о контрактной системе не выдавать, поскольку контракт заключен.

3. 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.

Председатель Комиссии «<...>»

Члены Комиссии «<...>»

«<...>»