

Р Е Ш Е Н И Е
№

г. Челябинск, пр. Ленина, 59

Резолютивная часть решения оглашена 19 июня 2018 года

В полном объеме решение изготовлено 22 июня 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 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 обращение гражданина (далее – заявитель) и проведя внеплановую проверку соблюдения законодательства о контрактной системе при проведении электронных аукционов на приобретение жилых помещений для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей (извещение № 0169300051318000084, 0169300051318000085, 0169300051318000086) в присутствии:

- представителя Отдела централизованных закупок администрации Коркинского муниципального района (далее – уполномоченный орган) <***>, действующего на основании доверенности от 16.02.2018 № 13;
- представителя Управления муниципального имущества и земельных отношений администрации Коркинского муниципального района (далее – заказчик) <***>, действующего на основании доверенностей от 18.06.2018 № 18, 19,

УСТАНОВИЛА:

В Челябинское УФАС России 09.06.2018 поступили жалобы заявителя на

действия заказчика при проведении электронных аукционов на приобретение жилых помещений для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей (извещение № 0169300051318000084, 0169300051318000085, 0169300051318000086) (далее – закупки, аукционы).

Решением Комиссии от 13.06.2018 исх. № 7870/09 жалобы возвращены заявителю по причине их несоответствия требованиям статьи 105 Закона о контрактной системе и назначена внеплановая проверка действий по соблюдению законодательства о контрактной системе при осуществлении закупки.

Согласно представленным документам уполномоченным органом 23.05.2018 объявлено о проведении аукционов (извещения №№ 0169300051318000084, 0169300051318000085), 28.05.2018 - аукциона (извещение № 0169300051318000086) путем опубликования в единой информационной системе в сфере закупок извещений об осуществлении закупок.

Начальная (максимальная) цена контрактов – 723 333 руб. 33 коп.

Дата и время окончания подачи заявок на участие в электронных аукционах:

- (извещение № 0169300051318000084) - 05.06.2018 11:00;
- (извещение № 0169300051318000085) - 06.06.2018 11:00;
- (извещение № 0169300051318000086) - 07.06.2018 11:00.

На дату рассмотрения обращения контракты по итогам закупок заключены.

Доводы обращений заявителя заключаются в следующем.

Заказчиком неправомерно установлено требование к участникам закупки о наличии у них права собственности на продаваемый объект закупки при условии, что в закупке могут принимать участие только субъекты малого предпринимательства, социально ориентированные некоммерческие организации. По мнению заявителя, совокупность указанных требований приводит к необоснованному ограничению количества участников закупки.

Представитель заказчика на заседании Комиссии пояснил, что указанные требования не могут привести к ограничению конкуренции, поскольку заказчик при их установлении руководствовался положениями Закона о контрактной системе.

Заслушав пояснения заказчика, изучив представленные документы и материалы, руководствуясь частью 15 статьи 99 Закона о контрактной системе, Комиссия пришла к следующим выводам.

1. В силу пункта 4 статьи 42 Закона о контрактной системе в извещении об осуществлении закупки должна содержаться, если иное не предусмотрено настоящим Федеральным законом, следующая информация об ограничении участия в определении поставщика (подрядчика, исполнителя), установленное в соответствии с настоящим Федеральным законом.

Согласно части 1 статьи 30 Закона о контрактной системе заказчики обязаны осуществлять закупки у субъектов малого предпринимательства, социально ориентированных некоммерческих организаций (далее — СМП, СОНКО) в объеме не менее 15 % совокупного годового объема.

В соответствии с частью 3 статьи 30 Закона о контрактной системе при определении поставщиков (подрядчиков, исполнителей) способами, указанными в части 1 настоящей статьи, в извещениях об осуществлении закупок устанавливается ограничение в отношении участников закупок, которыми могут быть только субъекты малого предпринимательства, социально ориентированные некоммерческие организации. В этом случае участники закупок обязаны декларировать в заявках на участие в закупках свою принадлежность к субъектам малого предпринимательства или социально ориентированным некоммерческим организациям.

При этом, законодательством о контрактной системе перечень товаров, работ, услуг, закупаемых у СМП и СОНКО не утвержден, то есть заказчик вправе закупать любые товары, работы, услуги.

Извещения о проведении электронных аукционов №№ 0169300051318000084, 0169300051318000085, 0169300051318000086 содержат ограничение в отношении участников закупок, которыми могут быть только субъекты малого предпринимательства, социально ориентированные некоммерческие организации.

На заседании комиссии представитель заказчика пояснил, что совокупный годовой объем закупок (далее – СГОЗ) на 2018 год заказчика составляет 100 403,90 тыс. рублей. Сумма начальных (максимальных) цен контрактов, предусмотренных в плане-графике на 2018 год для определения поставщиков с участием СМП, СОНКО составляет 16 129,33 тыс. рублей – это 16,47% от СГОЗ. По состоянию на 14.06.2018 г. заказчиком размещены электронные аукционы и запросы котировок с участием СМП, СОНКО на общую сумму 6 547,05 тыс. рублей, сумма заключенных контрактов составляет 749,68 тыс. рублей (6,68% и 0,77% соответственно).

Более того, бюджетные ассигнования, выделяемые заказчику, в основной своей доле составляют именно услуги по:

-приобретению квартир для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей в сумме 18143,40 тыс. рублей;

-переселению граждан из помещений, признанных аварийными в сумме

74408,30 тыс. рублей;

-приобретению жилья для приемных семей в сумме 4500,00 тыс. рублей (данная сумма будет изъята в текущем финансовом году из лимитов, но при формировании плана закупок и плана-графика заказчику необходимо было ее учитывать в расчете СГОЗ).

При этом, начальная (максимальная) цена контракта не должна превышать 20 млн. рублей.

Согласно письменным пояснениям заказчика, при планировании закупок в соответствии с действующим законодательством заказчик вынужден большее количество услуг по приобретению квартир для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей отнести к закупкам для СМП, СОНКО, так как услуги по приобретению жилья для переселения граждан финансируются единой суммой и не выделяются в отдельные закупки.

Таким образом, ограничения в отношении участников закупки, которыми могут быть только СМП, СОНКО, установлены заказчиком в аукционной документации в рамках соблюдения обязанности, предусмотренной частью 1 статьи 30 Закона о контрактной системе. Соответственно, законное требование не может привести к ограничению конкуренции, в частности к необоснованному ограничению числа участников закупки и нарушению антимонопольного законодательства.

Следует отметить, что неисполнение заказчиками обязательства по осуществлению закупок у СМП, СОНКО влечет административную ответственность. Если заказчик в течение года не осуществил необходимый объём закупок товаров, работ, услуг у СМП, СОНКО, то согласно части 11 статьи 7.30 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях на должностное лицо налагается штраф в размере 50 тыс. рублей.

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 согласно

законодательству Российской Федерации к лицам, осуществляющим поставку товара, выполнение работы, оказание услуги, являющихся объектом закупки.

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.

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 быть заключен только с собственником объекта недвижимости.

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).

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.

Статьей 9 Федерального закона от 13.07.2015 N 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 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.

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 N 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).

Кроме того, в соответствии с Федеральным законом от 03.07.2016 N 360-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» в статью 14 Закона о государственной регистрации прав на недвижимое имущество внесены изменения, согласно которым проведенная государственная регистрация возникновения и перехода прав на недвижимое имущество удостоверяется выпиской из Единого государственного реестра прав.

Таким образом, право собственности на недвижимое имущество, возникшее после 15.07.2016, может подтверждаться также выпиской из Единого государственного реестра прав.

С учетом изложенного, участник закупки обязан подтвердить соответствие требованиям, установленным гражданским законодательством, а также представить документы подтверждающие соответствие участника закупки таким требованиям.

В пункте 13 аукционной документации заказчиком в соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 31 Закона о контрактной системе установлено требование к участникам о наличии у них права собственности на продаваемый объект закупки.

В пункте 21 аукционной документации прописано, что в подтверждение соответствия указанному требованию участники закупки должны представить в составе второй части заявки документы (один или несколько из перечисленных), свидетельствующие о наличии у них права собственности на продаваемый объект закупки:

- в случае возникновения права до вступления в силу Федерального закона от 21.07.1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»: копия договора приватизации; договора купли-продажи, нотариально удостоверенного; договора дарения, нотариально удостоверенного; договора мены; договора аренды, нотариально удостоверенного; договора долевого строительства; свидетельство о праве на наследство по закону; свидетельство о праве на наследство по завещанию; свидетельство о праве собственности на долю в общем совместном имуществе супругов, выдаваемое пережившему супругу;

- в случае возникновения права до вступления в силу Федерального закона от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее Закон о государственной регистрации недвижимости), один из следующих документов: копия свидетельства о государственной регистрации прав или выписка из единого государственного реестра прав;

- в случае возникновения права после вступления в силу Закона о государственной регистрации недвижимости: копия выписки из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости.

Фактически действия заказчика по установлению в аукционной документации требования к участникам о наличии у них права собственности соответствуют пункту 1 части 1, части 5 статьи 31, пункту 6 части 5 статьи 63, части 3 статьи 64, пункту 2 части 5 статьи 66 Закона о контрактной системе.

Относительно довода заявителя о представлении организацией в составе заявки доверенности, выданной собственником продаваемого жилого помещения, Комиссия Челябинского УФАС России считает необходимым указать, что наличие данной доверенности не исключает предусмотренных Законом о контрактной системе требований к участнику закупки, а именно продавцу, которым, в свою очередь, может быть только собственник жилого помещения.

Следует отметить, что в соответствии с пунктом 17 статьи 4 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» ограничение

конкуренции выражается в сокращении числа хозяйствующих субъектов, не входящих в одну группу лиц, на товарном рынке, росте или снижении цены товара, не связанных с соответствующими изменениями иных общих условий обращения товара на товарном рынке, отказе хозяйствующих субъектов, не входящих в одну группу лиц, от самостоятельных действий на товарном рынке, определении общих условий обращения товара на товарном рынке соглашением между хозяйствующими субъектами или в соответствии с обязательными для исполнения ими указаниями иного лица либо в результате согласования хозяйствующими субъектами, не входящими в одну группу лиц, своих действий на товарном рынке, иных обстоятельствах, создающих возможность для хозяйствующего субъекта или нескольких хозяйствующих субъектов в одностороннем порядке воздействовать на общие условия обращения товара на товарном рынке, а также установлении органами государственной власти, органами местного самоуправления, организациями, участвующими в предоставлении государственных или муниципальных услуг, при участии в предоставлении таких услуг требований к товарам или к хозяйствующим субъектам, не предусмотренных законодательством Российской Федерации.

Заявителем в материалы внеплановой проверки не представлено достаточных доказательств, свидетельствующих об ограничении заказчиком конкуренции, выразившимся в установлении требования к участникам о наличии у них права собственности на продаваемый объект закупки, при установлении в извещении ограничения участия в закупке только СМП, СОНКО. Следовательно, данный довод заявителя является необоснованным ввиду недоказанности.

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

Р Е Ш Е Н И Е

Доводы, изложенные в обращениях, не нашли своего подтверждения.

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