

Граждане

Администрация Кусинского городского поселения

456940, Челябинская область,

Кусинский район,

г. Куса, ул. Андроновых, д. 5

Управление земельными и имущественными отношениями Кусинского  
муниципального района

456940, Челябинская область,

Кусинский район,

г. Куса,

ул. Михаила Бубнова, 23

АО «Единая Электронная

Торговая Площадка»

115114, г. Москва,

ул. Кожевническая, д.14, стр.5

## **РЕШЕНИЕ № 074/06/99-2424/2019**

### **по делу № 195-ВП/2019**

г. Челябинск, пр. Ленина, 59

Резолютивная часть решения оглашена 12 декабря 2019 года

В полном объеме решение изготовлено 16 декабря 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: «<...>» - «<...>»

«<...>» - «<...>»

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 заказчика при  
проведении электронных аукционов на поставку (приобретение) в муниципальную  
собственность жилого помещения (квартиры) на вторичном рынке в целях  
переселения граждан из жилищного фонда, признанного непригодным для

проживания на территории Кусинского городского поселения (ж/д разъезд Чеславка) (извещения №№ 0169600001919000172, 0169600001919000168, 0169600001919000173, 0169600001919000174, 0169600001919000169, 0169600001919000167, 0169600001919000165), в присутствии:

- представителя Администрации Кусинского городского поселения (далее – заказчик) главы Кусинского городского поселения «<...>», действующего на основании решения № 60 от 18.11.2015, распоряжения № 57 от 20.11.2015;

- в отсутствие представителей заявителей, уведомленных о времени и месте рассмотрения жалобы, обращения, заявлений, ходатайств не представлено.

## **УСТАНОВИЛА:**

В Челябинское УФАС России 26.11.2019, 27.11.2019 поступили жалобы граждан (далее – заявители) на действия заказчика при проведении электронных аукционов на поставку (приобретение) в муниципальную собственность жилого помещения (квартиры) на вторичном рынке в целях переселения граждан из жилищного фонда, признанного непригодным для проживания на территории Кусинского городского поселения (ж/д разъезд Чеславка) (извещения №№ 0169600001919000172, 0169600001919000168, 0169600001919000173, 0169600001919000174, 0169600001919000169, 0169600001919000167, 0169600001919000165) (далее – аукционы, закупки). Жалобы возвращены заявителям на основании пунктов 2, 3 части 11 статьи 105 Закона о контрактной системе, проведение внеплановой проверки назначено на 05 декабря 2019 года.

Определением от 05.12.2019 в заседании Комиссии объявлен перерыв до 12.12.2019.

Согласно представленным документам извещения о проведении электронных аукционов опубликованы уполномоченным органом на официальном сайте Единой информационной системы в сфере закупок [www.zakupki.gov.ru](http://www.zakupki.gov.ru) (далее – ЕИС):

- извещение № 0169600001919000172 - 18.11.2019 в 10:10;

- извещение № 0169600001919000168 - 18.11.2019 в 09:27;

- извещение № 0169600001919000173 - 18.11.2019 в 14:49;

- извещение № 0169600001919000174 - 18.11.2019 в 15:00;

- извещение № 0169600001919000169 - 18.11.2019 в 09:38;

- извещение № 0169600001919000167 - 15.11.2019 в 16:35;

- извещение № 0169600001919000165 - 15.11.2019 в 16:22.

Начальная (максимальная) цена контракта извещение № 0169600001919000172 – 1 074 840,00 рублей.

Начальная (максимальная) цена контракта извещение № 0169600001919000168 – 766 857,00 рублей.

Начальная (максимальная) цена контракта извещение № 0169600001919000173 – 2

343 978,00 рублей.

Начальная (максимальная) цена контракта извещение № 0169600001919000174 – 1 703 208,00 рублей.

Начальная (максимальная) цена контракта извещение № 0169600001919000169 – 750 321,00 рублей.

Начальная (максимальная) цена контракта извещение № 0169600001919000167 – 1 031 433,00 рублей.

Начальная (максимальная) цена контракта извещение № 0169600001919000165 – 762 723,00 рублей.

Протокол рассмотрения единственной заявки на участие в электронном аукционе 0169600001919000172 от 27.11.2019.

Протокол рассмотрения единственной заявки на участие в электронном аукционе 0169600001919000168 от 27.11.2019.

Протокол рассмотрения единственной заявки на участие в электронном аукционе 0169600001919000173 от 27.11.2019.

Протокол рассмотрения единственной заявки на участие в электронном аукционе 0169600001919000174 от 27.11.2019.

Протокол рассмотрения единственной заявки на участие в электронном аукционе 0169600001919000169 от 27.11.2019.

Протокол рассмотрения заявок на участие в электронном аукционе 0169600001919000167 от 26.11.2019.

Протокол проведения электронного аукциона от 27.11.2019.

Протокол подведения итогов электронного аукциона 0169600001919000167 от 27.11.2019.

Протокол рассмотрения единственной заявки на участие в электронном аукционе 0169600001919000165 от 26.11.2019.

Из пояснений представителя заказчика следует, что по состоянию на 12.12.2019 проведена процедура заключения контрактов по результатам проведенных электронных аукционов.

Согласно сведениям, размещенным в ЕИС на дату заседания Комиссии контракты заключены по следующим осуществленным электронным процедурам: - извещение № 0169600001919000168 – 09.12.2019; - извещение № 0169600001919000169 – 09.12.2019; - извещение № 0169600001919000167 – 09.12.2019.

КБК осуществляемых закупок, согласно извещениям, 8020501034F314070412.

Согласно доводам заявителей, заказчиком при осуществлении закупок неправомерно установлено требование к местонахождению жилых помещений в части исключения многоквартирных домов по ул. Ленинградская, 26; ул.

Индустриальная, 5, 43; ул. Р. Люксембург, 34, 36, 41, 43; ул. Новая 1; ул. Спортивная 15. По мнению заявителей, указанные дома отвечают установленным заказчиком требованиям к году постройки домов, типу конструкции, инженерной инфраструктуре, а действия заказчика нарушают права собственников указанных домов, так как не позволяют принять участие в рассматриваемых закупках потенциальным участникам – собственникам трехсот квартир.

Представитель заказчика с доводами жалобы не согласился, пояснил, что квартиры в многоквартирных домах по ул. Ленинградская, 26; ул. Индустриальная, 5, 43; ул. Р. Люксембург, 34, 36, 41, 43; ул. Новая 1; ул. Спортивная 15 удалены от объектов социальной инфраструктуры (поликлиники, школы, детские сады, автостанция, магазины). Не используя транспорт добраться до объектов социальной инфраструктуры представляется затруднительным. Указанные дома расположены среди частной застройки и не обслуживаются общественным транспортом, не везде предусмотрены пешеходные дорожки и тротуары. Кроме того, при установлении заказчиком требования к месторасположению жилых помещений заказчик учитывал пожелания переселяемых с ж/д разъезд Чеславка граждан. Считает действия заказчика соответствующими законодательству о контрактной системе.

*Заслушав пояснения, изучив представленные документы и материалы, руководствуясь статьей 99 Закона о контрактной системе, Комиссия пришла к следующим выводам.*

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

Согласно части 1 статьи 2 Закона о контрактной системе законодательство Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд (далее - законодательство Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок) основывается на положениях Конституции Российской Федерации, Гражданского кодекса Российской Федерации, Бюджетного кодекса Российской Федерации и состоит из Закона о контрактной системе и других федеральных законов, регулирующих отношения, указанные в части 1 статьи 1 Закона о контрактной системе. Нормы права, содержащиеся в других федеральных законах и регулирующие указанные отношения, должны соответствовать Закону о контрактной системе.

Согласно части 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закона о защите конкуренции) при проведении торгов, запроса котировок цен на товары, запроса предложений запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции.

В соответствии с частью 2 статьи 17 Закона о защите конкуренции наряду с установленными частью 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции запретами при

проведении торгов, запроса котировок, запроса предложений, если организаторами торгов, запроса котировок, запроса предложений или заказчиками являются федеральные органы исполнительной власти, органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправления, государственные внебюджетные фонды, а также при проведении торгов, запроса котировок, запроса предложений в случае закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд запрещается не предусмотренное федеральными законами или иными нормативными правовыми актами ограничение доступа к участию в торгах, запросе котировок, запросе предложений.

В силу части 3 статьи 17 Закона о защите конкуренции наряду с установленными частями 1 и 2 статьи 17 Закона о защите конкуренции запретами при проведении торгов, запроса котировок, запроса предложений в случае закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд запрещается ограничение конкуренции между участниками торгов, участниками запроса котировок, участниками запроса предложений путем включения в состав лотов товаров, работ, услуг, технологически и функционально не связанных с товарами, работами, услугами, поставки, выполнение, оказание которых являются предметом торгов, запроса котировок, запроса предложений.

Законом о защите конкуренции определены организационные и правовые основы защиты конкуренции, в том числе предупреждения и пресечения недопущения, ограничения, устранения конкуренции, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, иными осуществляющими функции указанных органов органами или организациями.

Целями Закона о защите конкуренции являются обеспечение единства экономического пространства, свободного перемещения товаров, свободы экономической деятельности в Российской Федерации, защита конкуренции и создание условий для эффективного функционирования товарных рынков.

Таким образом, из содержания частей 1-3 статьи 17 Закона о защите конкуренции следует, что изложенные в них требования распространяются и на отношения, возникающие при осуществлении закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

В силу пункта 1 части 1 статьи 64 Закона о контрактной системе документация об электронном аукционе наряду с информацией, указанной в извещении о проведении такого аукциона, должна содержать наименование и описание объекта закупки и условия контракта в соответствии со статьей 33 Закона о контрактной системе, в том числе обоснование начальной (максимальной) цены контракта.

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

финансирования.

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

Согласно пункту 1 части 1 статьи 33 Закона о контрактной системе в описании объекта закупки указываются функциональные, технические и качественные характеристики, эксплуатационные характеристики объекта закупки (при необходимости). В описание объекта закупки не должны включаться требования или указания в отношении товарных знаков, знаков обслуживания, фирменных наименований, патентов, полезных моделей, промышленных образцов, наименование страны происхождения товара, требования к товарам, информации, работам, услугам при условии, что такие требования или указания влекут за собой ограничение количества участников закупки. Допускается использование в описании объекта закупки указания на товарный знак при условии сопровождения такого указания словами «или эквивалент» либо при условии несовместимости товаров, на которых размещаются другие товарные знаки, и необходимости обеспечения взаимодействия таких товаров с товарами, используемыми заказчиком, либо при условии закупок запасных частей и расходных материалов к машинам и оборудованию, используемым заказчиком, в соответствии с технической документацией на указанные машины и оборудование.

В силу пункта 2 части 1 статьи 33 Закона о контрактной системе заказчик при описании в документации о закупке объекта закупки должен использовать показатели, требования, условные обозначения и терминологию, касающиеся технических характеристик, функциональных характеристик (потребительских свойств) товара, работы, услуги и качественных характеристик объекта закупки, которые предусмотрены техническими регламентами, принятыми в соответствии с законодательством Российской Федерации о техническом регулировании, документами, разрабатываемыми и применяемыми в национальной системе стандартизации, принятыми в соответствии с законодательством Российской Федерации о стандартизации, иными требованиями, связанными с определением соответствия поставляемого товара, выполняемой работы, оказываемой услуги потребностям заказчика. Если заказчиком при составлении описания объекта закупки не используются установленные в соответствии с законодательством Российской Федерации о техническом регулировании, законодательством Российской Федерации о стандартизации показатели, требования, условные обозначения и терминология, в документации о закупке должно содержаться обоснование необходимости использования других показателей, требований, условных обозначений и терминологии.

Из содержания извещений о проведении электронных аукционов для закупок (№№ 0169600001919000172, 0169600001919000168, 0169600001919000173, 0169600001919000174, 0169600001919000169, 0169600001919000167, 0169600001919000165) следует, что объектом закупки является приобретение в муниципальную собственность жилого помещения (квартиры) на вторичном рынке в целях переселения граждан из жилищного фонда, признанного непригодным для

проживания на территории Кусинского городского поселения (ж/д разъезд Чеславка).

Согласно пунктам 1.1, 1.2 части 2 информационных карт документаций о закупках описание объекта закупки содержится в приложениях № 2 «Техническое задание».

Техническое задание определяет требования к качеству, техническим характеристикам, требования к функциональным характеристикам (потребительским свойствам) квартиры. Так, заказчиком установлены следующие требования:

*адрес (местонахождение жилого помещения)* - Челябинская область, г. Куса, кроме домов ул. Ленинградская д.26; ул. Индустриальная д.43; ул. Индустриальная д.5; ул. Р. Люксембург, 34, 36, 41, 43; ул. Новая 1, Спортивная 15;

*вид жилого помещения (квартиры)* - жилое помещение (квартира) в многоквартирных домах, общей площадью *не менее*: 52 кв.м., 37,1 кв.м., 113,4 кв.м., 82,4 кв.м., 36,3 кв.м., 49,9 кв.м. 36,9 кв.м., соответственно;

*тип конструкции дома* - многоквартирный, панельный (кирпичный, монолитный, металлокаркасный или каркасного типа с заполнением из газоблоков, шлакоблоков);

*требования к многоквартирному дому* - многоквартирный жилой дом не должен быть признан аварийным и подлежащим сносу или реконструкции в порядке, установленном действующим законодательством РФ. Основания, фундамент, несущие конструкции и стены многоквартирного жилого дома не должны иметь разрушения, повреждения, деформации трещин в кладке или выпадения кирпичей, смещения плит одной относительно другой, следов протечек или промерзаний (на плитах стенах, кровле, потолке и др.), надлежащее состояние кровли и помещений подвалов, каких-либо других визуально определенных дефектов и иных недостатков технического состояния общего имущества многоквартирного жилого дома. Год постройки: не ранее 1963 года. Должен быть расположен в благоустроенном жилом фонде с развитой социальной инфраструктурой;

*инженерная инфраструктура* - наличие: - водоотведения (возможные варианты): а) централизованное; б) выгреб (только при отсутствии централизованной канализации); - холодное водоснабжения; - электроснабжения; - теплоснабжения (возможные варианты): а) централизованная; б) поквартирная установка котлов;

*техническое состояние жилого помещения (квартиры)* - отвечающее установленным санитарным и техническим требованиям, удовлетворительное, не требующее капитального и текущего ремонта. Жилое помещение (квартира) должна соответствовать типовому проекту, перепланировки или переустройства должны быть согласованы в установленном порядке. Системы отопления водоснабжения и канализации должны быть в исправном состоянии и соответствовать типовому проекту. Должны быть установлены приборы учета воды. Электропроводка должна находиться в исправном состоянии и обязательно наличие опломбированного электросчетчика. Продаваемое жилое помещение (квартира) должно сопровождаться документами, необходимыми для проведения государственной регистрации прав Российской Федерации на квартиру в соответствии с порядком, установленным ФЗ от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации

недвижимости». Приобретаемое жилое помещение (квартира) должно отвечать установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства (ст. 15 Жилищного кодекса РФ, СанПин 2.1.2.1002-00 «Санитарно-эпидемиологические требования к жилым зданиям и помещениям»), должно быть пригодным для постоянного проживания и отвечать требованиям, предъявляемым к жилым помещениям (постановление Правительства РФ от 28.01.2006 года № 47 «Об утверждении положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом»);

*требования к жилому помещению (квартире)* - приобретаемое жилое помещение (квартира) не должны быть проданы, заложены, подарены, обременены правами третьих лиц, под арестом (запрещением), быть предметом судебного спора, должны быть свободным от проживания третьих лиц, ипотеки, доверительного управления, аренды, концессионного соглашения. Должны отсутствовать лица, состоящие на регистрационном учёте в приобретаемом жилом помещении (квартире), в том числе несовершеннолетние и недееспособные, дети-сироты и дети, оставшиеся без попечения родителей, зарегистрированные в жилом помещении.

Комиссия считает необходимым отметить, что согласно части 1 статьи 105 Закона о контрактной системе любой участник закупки в соответствии с законодательством Российской Федерации имеет право обжаловать в судебном порядке или в порядке, установленном настоящей главой, в контрольный орган в сфере закупок действия (бездействие) заказчика, уполномоченного органа, уполномоченного учреждения, специализированной организации, комиссии по осуществлению закупок, ее членов, должностных лиц контрактной службы, контрактного управляющего, оператора электронной площадки, оператора специализированной электронной площадки, если такие действия (бездействие) нарушают права и законные интересы участника закупки.

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

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

Обращения заявителей не содержат доказательств, свидетельствующих о том, что установленные заказчиком требования к жилым помещениям (квартирам) приводят к ограничению количества участников закупки, что собственники жилых помещений, расположенных в многоквартирных домах по ул. Ленинградская, 26; ул. Индустриальная, 5, 43; ул. Р. Люксембург, 34, 36, 41, 43; ул. Новая 1; ул. Спортивная 15 являются потенциальными участниками закупки, обладающие намерением принять участие в электронном аукционе и реализовать право собственности посредством отчуждения квартир.

В свою очередь, на заседание Комиссии заказчиком представлены копии обращений граждан к главе Кусинского городского поселения с просьбой учесть пожелания и предоставить квартиру в центре города, поблизости от больницы,



магазина, аптеки и т.д.). Кроме того, согласно своду правил «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» СП 42.133330.2011 от 20.05.2011 в городах малой группы (население до 50 тыс. чел.) радиус обслуживания населения учреждениями и предприятиями, размещенными в жилой застройке, должен составлять: - детские дошкольные учреждения – 300м; поликлиники – 1000м; - аптеки – 500м; предприятия торговли – 500м; - отделения связи и филиалы сберегательного банка – 500м.

Месторасположение многоквартирных домов по ул. Ленинградская, 26; ул. Индустриальная, 5, 43; ул. Р. Люксембург, 34, 36, 41, 43; ул. Новая 1; ул. Спортивная 15 не позволяет сделать вывод о соответствии указанных домов положениям свода правил. Удаленность многоквартирных домов по данным адресам от отделения Сбербанка, детского сада, аптеки, поликлиники, почтового отделения, школы, согласно пояснениям заказчика, составляет 1,7км; 1,4км; 1,5км; 2,5км; 2,2км; 1,4км соответственно.

Таким образом, довод заявителей о необоснованном ограничению числа участников закупок не находит подтверждение. Установленные Администрацией Кусинского городского поселения требования к жилым помещениям (квартирам) обусловлены потребностью заказчика.

2. В соответствии с пунктом 6 части 5 статьи 63, части 3 статьи 64 Закона о контрактной системе в извещении о проведении аукциона и документации об аукционе заказчиком устанавливаются требования к участникам закупки и исчерпывающий перечень документов, которые должны быть представлены участниками такого аукциона в соответствии с пунктом 1 части 1, частями 2 и 2.1 (при наличии таких требований) статьи 31 Закона о контрактной системе, а также требование, предъявляемое к участникам такого аукциона в соответствии с частью 1.1 (при наличии такого требования) статьи 31 Закона о контрактной системе.

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

Частью 1 статьи 549 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 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 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.

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.

При этом, описание объекта закупки (Приложение № 2 к информационной карте документации об электронном аукционе) содержит положение, согласно которому «отчуждаемое жилое помещение (квартира) должно принадлежать продавцу на праве собственности. Право собственности на квартиру должно быть зарегистрировано в учреждениях государственной регистрации прав на недвижимое имущество. Обязательно наличие действующих документов, подтверждающих право собственности на предлагаемое жилое помещение (квартиру) (свидетельства о государственной регистрации права или иных правоустанавливающих документов на недвижимое имущество), технического паспорта жилого помещения». Кроме того, в силу пункта 5.1 проекта муниципального контракта «право муниципальной собственности у покупателя на приобретаемое по настоящему контракту жилые помещения (квартиры) возникает с момента государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области».

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

Комиссией антимонопольного органа не принимается во внимание пояснение заказчика, согласно которому требования к участникам закупки по пункту 1 части 1 статьи 31 Закона о контрактной системе нашли отражение в пункте 13 информационной карты документации о закупке, по следующим основаниям.

Пункт 13 информационной карты документации об электронном аукционе определяет требования к содержанию второй части заявки участника. Требование к содержанию, составу заявки на участие в аукционе, в силу пункта 2 части 1 статьи 64 Закона о контрактной системе является самостоятельным требованием к информации, которая должна находить отражение в документации об аукционе. Требование к составу заявки на участие в закупке о наличии документов, подтверждающих наличие права собственности на жилое помещение не может быть установлено при отсутствии соответствующего требования к участникам электронного аукциона. Поэтому установление требования к содержанию второй части заявки участника закупки не является исполнением обязанности по установлению требования **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.

3. В нарушение части 3 статьи 96 Закона о контрактной системе пункты 15 части 1 информационной карты документации об аукционе, определяющие требования к банковской гарантии, пункты 8.1 проектов контрактов 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 изложенного, информации, представленной заявителем, заказчиком, а также информации, полученной Комиссией при проведении внеплановой проверки, Комиссия, руководствуясь статьями 99, 106 Закона о контрактной системе и приказом ФАС России от 19.11.2014 N 727/14 «Об утверждении административного регламента Федеральной антимонопольной службы по исполнению государственной функции по рассмотрению жалоб на действия (бездействие) заказчика, уполномоченного органа, уполномоченного учреждения, специализированной организации, комиссии по осуществлению закупок, ее членов, должностного лица контрактной службы, контрактного управляющего, оператора электронной площадки при определении поставщиков (подрядчиков, исполнителей) для обеспечения государственных и муниципальных нужд,*

**РЕШИЛА:**

1. Признать в действиях заказчика нарушения пункта 1 части 1, части 5 статьи 31, пункту 6 части 5 статьи 63, части 3 статьи 64, части 3 статьи 96 Закона о контрактной системе.

2. Предписание об устранении нарушения законодательства о контрактной системе не выдавать, поскольку на результаты осуществленных закупок допущенные заказчиком нарушения не повлияли, контракты заключены.

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 «<...>»

«<...>»