

РЕШЕНИЕ

по делу № 201-ж/2018

г. Челябинск, пр. Ленина, 59

Резолютивная часть решения оглашена 09 апреля 2018 года

В полном объеме решение изготовлено 11 апреля 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, 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), рассмотрев жалобу гражданина (далее – заявитель) на действия заказчика при проведении электронного аукциона на приобретение благоустроенной квартиры в муниципальную собственность для обеспечения жильем лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей (извещение № 0169300003318000128), в присутствии:

- представителей Администрации Златоустовского городского округа (далее – уполномоченный орган) «<...>», действующей на основании доверенности б/н от 06.04.2018;

- представителей Управления социальной защиты населения Златоустовского городского округа (далее – заказчик) «<...>», действующих на основании приказов № 221-лс от 01.07.2013, № 419-лс от 31.12.2013.

Заявитель о времени и месте заседания Комиссии извещен, не явился, заявлений, ходатайств не представил.

УСТАНОВИЛА:

В Челябинское УФАС России 03.04.2018 поступила жалоба гражданина на действия заказчика при проведении электронного аукциона на

приобретение благоустроенной квартиры в муниципальную собственность для обеспечения жильем лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей (извещение №0169300003318000128) (далее – аукцион, закупка).

Согласно представленным документам извещение о проведении электронного аукциона опубликовано уполномоченным органом на официальном сайте Единой информационной системы в сфере закупок www.zakupki.gov.ru 28.03.2018 в 15:24.

Начальная (максимальная) цена контракта на приобретение благоустроенной квартиры в муниципальную собственность для обеспечения жильем лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей – 900 000,00 рублей.

Протокол рассмотрения заявок на участие в электронном аукционе 0169300003318000128 от 06.04.2018.

На дату заседания Комиссии контракт не заключен.

Как следует из жалобы гражданина, заказчиком неправомерно установлены требования к участникам закупки. По мнению заявителя, поскольку участником электронного аукциона может выступать только собственник жилого помещения, разъяснения, данные заказчиком о возможности участия в закупке не только лично, но и через представителей, противоречит законодательству и создает неравные условия для участников.

Представители заказчика с доводами жалобы не согласились и пояснили следующее.

Требования к участникам закупки установлены заказчиком в соответствии с действующим законодательством. Поскольку и Законом о контрактной системе и Гражданским кодексом предусмотрено право участников закупки выступать в отношениях, связанных с осуществлением закупки как лично, так и через своих представителей, заказчиком дано соответствующее разъяснение, не противоречащее положениям законодательства и документации об аукционе. Считают жалобу заявителя необоснованной.

Изучив представленные документы и материалы, руководствуясь статьей 106 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 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 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 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 недвижимости 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» (далее Закон о государственной регистрации прав на недвижимое имущество), 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 прав на недвижимое имущество и сделок с ним, 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).

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

В пункте 26 информационной карты документации об аукционе определены единые требования к участникам закупки, в том числе наличие у участников закупки права собственности на продаваемый объект недвижимости.

Указанное требование в соответствии с пунктом 27 информационной карты документации об аукционе подтверждается:

право собственности, возникшее до 1998 года одним из следующих документов:

- копия договора приватизации; договора купли-продажи, нотариально удостоверенного; договора дарения, нотариально удостоверенного; договора мены; договора ренты, нотариально удостоверенного; договора долевого строительства; свидетельство о праве на наследство по закону; свидетельство о праве на наследство по завещанию.

Либо в случае возникновения права собственности до вступления в силу Федерального закона от 13.07.2015г. № 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.

Либо 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.

Таким образом, установленные заказчиком требования к участникам закупки соответствуют пункту 1 части 1 статьи 31, пункту 6 части 5 статьи 63, части 3 статьи 64 Закона о контрактной системе.

Довод заявителя не находит подтверждения, не обоснован.

2. В соответствии с пунктом 4 статьи 3 Закона о контрактной системе участник закупки - любое юридическое лицо независимо от его организационно-правовой формы, формы собственности, места нахождения и места происхождения капитала, за исключением юридического лица, местом регистрации которого является государство или территория, включенные в утверждаемый в соответствии с подпунктом 1 пункта 3 статьи 284 Налогового кодекса Российской Федерации перечень государств и территорий, предоставляющих льготный налоговый режим налогообложения и (или) не предусматривающих раскрытия и предоставления информации при проведении финансовых операций (офшорные зоны) в отношении юридических лиц (далее - офшорная компания), или любое физическое лицо, в том числе зарегистрированное в качестве индивидуального предпринимателя.

Согласно части 3 статьи 27 Закона о контрактной системе участники закупки имеют право выступать в отношениях, связанных с осуществлением закупки, как непосредственно, так и через своих представителей. Полномочия представителей участников закупки подтверждаются доверенностью,

выданной и оформленной в соответствии с гражданским законодательством.

Частью 1 статьи 185 ГК РФ доверенностью признается письменное уполномочие, выдаваемое одним лицом другому лицу или другим лицам для представительства перед третьими лицами.

Из содержания части 1 статьи 185.1 ГК РФ следует, что доверенность на совершение сделок, требующих нотариальной формы, на подачу заявлений о государственной регистрации прав или сделок, а также на распоряжение зарегистрированными в государственных реестрах правами должна быть нотариально удостоверена, за исключением случаев, предусмотренных законом.

В силу части 3 статьи 65 Закона о контрактной системе любой участник электронного аукциона, получивший аккредитацию на электронной площадке, вправе направить на адрес электронной площадки, на которой планируется проведение такого аукциона, запрос о даче разъяснений положений документации о таком аукционе. При этом участник такого аукциона вправе направить не более чем три запроса о даче разъяснений положений данной документации в отношении одного такого аукциона. В течение одного часа с момента поступления указанного запроса он направляется оператором электронной площадки заказчику.

Как следует из части 4 статьи 65 Закона о контрактной системе в течение двух дней с даты поступления от оператора электронной площадки указанного в части 3 статьи 65 Закона о контрактной системе запроса заказчик размещает в единой информационной системе разъяснения положений документации об электронном аукционе с указанием предмета запроса, но без указания участника такого аукциона, от которого поступил указанный запрос, при условии, что указанный запрос поступил заказчику не позднее чем за три дня до даты окончания срока подачи заявок на участие в таком аукционе.

При этом, в соответствии с частью 5 статьи 65 Закона о контрактной системе, разъяснения положений документации об электронном аукционе не должны изменять ее суть.

Необходимо отметить, что в рассматриваемой закупке запросы о даче разъяснений положений документации об аукционе не поступали.

Вместе с тем, данные заказчиком разъяснения положений документации об аукционе при проведении электронного аукциона (извещение № 0169300003318000131), а именно: «физическое лицо (собственник квартиры или жилого помещения) вправе принимать участие в закупках лично либо через своего представителя в порядке, установленном Законом о контрактной системе при наличии надлежаще оформленной доверенности», не только не противоречат установленным требованиям к участникам закупки (следовательно, не изменяют суть документации об аукционе), но и

соответствуют положениям части 3 статьи 27 Закона о контрактной системе, гражданскому законодательству. К тому же, заявителем доказательств создания заказчиком неравных условий для участников закупки не представлено.

Довод заявителя не находит подтверждения, не обоснован.

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:

Признать жалобу гражданина на действия заказчика при проведении электронного аукциона на приобретение благоустроенной квартиры в муниципальную собственность для обеспечения жильем лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей (извещение № 0169300003318000128) не нашедшей подтверждения, необоснованной.

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