

## РЕШЕНИЕ

по делу № 808-ж/2017

г. Челябинск, пр. Ленина, 59

Резолютивная часть решения оглашена 14.11.2017

В полном объеме решение изготовлено 17.11.2017

Комиссия по контролю в сфере закупок для государственных и муниципальных нужд Управления Федеральной антимонопольной службы по Челябинской области (далее - Комиссия) в составе:

Председателя Комиссии: - заместителя руководителя Челябинского УФАС России,  
Членов Комиссии: - ведущего специалиста-эксперта отдела контроля закупок для государственных и муниципальных нужд Челябинского УФАС России,

- главного специалиста-эксперта отдела контроля закупок для государственных и муниципальных нужд Челябинского УФАС России,

рассмотрев жалобу ИП Будемировой А.С., в присутствии:

- ИП Будемировой А.С., действующего на основании Приказа № 1 от 10.04.2011,

- представителя Комитета по управлению имуществом Златоустовского городского округа <...>, действующего на основании доверенности от 09.01.2017,

- представителя Комитета по управлению имуществом Златоустовского городского округа <...>, действующего на основании доверенности от 13.11.2017,

в отсутствие уполномоченного органа, заявившего ходатайство о рассмотрении жалобы без его участия,

## УСТАНОВИЛА:

В Челябинское УФАС России поступила жалоба ИП Будемировой А.С. на действия заказчика при проведении электронного аукциона на приобретение в муниципальную собственность Златоустовского городского округа жилого помещения (благоустроенной квартиры), в целях исполнения государственной программы Челябинской области «Обеспечение доступным и комфортным жильем граждан Российской Федерации» в Челябинской области на 2014 - 2020 годы, утвержденной постановлением Правительства Челябинской области от 22.03.2013 г № 349 - п и решения суда (извещения № 0169300003317000317) (далее – аукцион).

Согласно представленным документам 31.10.2017 Администрация Златоустовского городского округа объявила о проведении аукциона.

Заказчиком выступил Комитет по управлению имуществом Златоустовского городского округа (ИНН/ОГРН: 7404009308/1027400579733).

Начальная (максимальная) цена контракта по каждому аукциону составила 1 320 586 рублей 30 копеек.

Срок окончания подачи заявок на участие в аукционе - 09.11.2016 в 06:00.

На момент рассмотрения жалобы ИП Будемировой А.С. контракт не заключен.

На заседании Комиссии заявитель указал, что заказчиком необоснованно установлен сокращенный срок подачи заявок, так как для получения выписки из единого государственного реестра недвижимости и технического паспорта необходимо не менее 10 дней, что не позволит участнику закупки подать заявку в сроки, установленные извещением.

Кроме того, заказчиком неправомерно указано требование о предоставлении

выписки из единого государственного реестра недвижимости, а также сведения об общей и жилой площади жилого помещения, что свидетельствует о необъективности описания предмета закупки. Кроме того, в информационной карте документации о закупке указаны неполные реквизиты решения суда, на основании которого будет осуществляться приемка квартиры.

Представители заказчика с доводами жалобы заявителя не согласились, представили письменные пояснения и на заседании Комиссии указали следующее.

Срок подачи заявок, указанный в извещении о закупке, соответствует требованиям законодательства о контрактной системе, тогда как выписку из единого государственного реестра недвижимости можно получить в том числе через ФГИС ЕГРН, а также на бумажном носителе в течение 3 рабочих дней в соответствии с Законом о государственной регистрации недвижимости.

Сведения о жилой и общей площади жилого помещения указаны в соответствии с решением Златоустовского городского суда. При этом, полное наименование реквизитов решения суда не указаны в документации о закупке, так как исчерпывающий перечень характеристик определен в спецификации о закупке.

Заслушав пояснения сторон, изучив представленные документы и материалы, руководствуясь статьей 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), Комиссия пришла к следующим выводам.

1. Согласно пункту 3 статьи 13 Закона о контрактной системе, заказчиками осуществляются закупки, в том числе, для выполнения функций и полномочий государственных органов Российской Федерации, органов управления государственными внебюджетными фондами Российской Федерации, государственных органов субъектов Российской Федерации, органов управления территориальными внебюджетными фондами, муниципальных органов. В соответствии с частью 3 статьи 7 Закона о контрактной системе информация, предусмотренная настоящим Федеральным законом и размещенная в единой информационной системе, должна быть полной и достоверной. Исходя из положений указанной статьи Закона о контрактной системе и общих принципов законодательства о контрактной системе, можно сделать вывод о том, что при закупке товаров, работ, услуг для нужд заказчика основанием для проведения любой закупки является наличие потребности заказчика в приобретении товаров, работ, услуг для реализации своих функций и полномочий. Согласно пункту 6 части 1 статьи 14 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» к вопросам местного значения городского поселения относится обеспечение проживающих в поселении и нуждающихся в жилых помещениях малоимущих граждан жилыми помещениями, организация строительства и содержания муниципального жилищного фонда, создание условий для жилищного строительства, осуществление муниципального жилищного контроля, а также иных полномочий органов местного самоуправления в соответствии с жилищным законодательством.

Заказчиком аукциона является Комитет по управлению имуществом Златоустовского городского округа, который в целях реализации полномочий, предусмотренных пунктом 6 части 1 статьи 14 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в

Российской Федерации» объявил закупку.

Как следует из 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 настоящего Федерального закона, в том числе обоснование начальной (максимальной) цены контракта.

В соответствии с частью 2 статьи 33 Закона о контрактной системе документация о закупке должна содержать показатели, позволяющие определить соответствие закупаемых товара, работы, услуги требованиям заказчика. При этом указываются максимальные и (или) минимальные значения таких показателей, а также значения показателей, которые не могут изменяться.

Таким образом, при закупке товаров (работ, услуг) заказчик обязан раскрыть содержание объекта закупки, в том числе указать максимальные и (или) минимальные значения таких показателей, а также значения показателей, которые не могут изменяться.

В соответствии с пунктом 20 информационной карты документации о закупке указано, что описание объекта закупки изложено в спецификации.

В спецификации указаны характеристики приобретаемого жилого помещения, в том числе требование к площади жилого помещения: общая площадь квартиры - не менее 47,83 кв.м, жилая площадь - не менее 36,6 кв.м.

При этом, основанием проведения закупки является исполнение судебного решения от 10.03.2015 № 2-670/2015 (п. 21 информационной карты).

На заседание Комиссии заказчиком предоставлено решение Златоустовского городского суда Челябинской области, согласно которому жилое помещение приобретается для граждан переселяемых из ветхоаварийного жилья. При этом, в резолютивной части решения указано, что Администрации Златоустовского городского округа необходимо предоставить жилое помещение жилой площадью – не менее 36,6 кв.м., общей площадью – не менее 47,83 кв.м.

Таким образом, требование к приобретению жилого помещения с указанными в документации о закупке условиями к общей и жилой площади обусловлено исполнением судебного решения, вступившего в законную силу, что свидетельствует об установлении заказчиком объективного и обоснованного описания объекта закупки в соответствии с частью 2 статьи 33, пункту 1 части 1 статьи 64 Закона о контрактной системе.

Вместе с тем, в пункте 21 информационной карты документации о закупке указано, что нормативно-правовыми документами, в соответствии с которыми будет оцениваться качество товара является СНиП 31-01-2003, условия контракта, требования Градостроительного кодекса Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации, Постановления Правительства РФ от 28.01.2006 № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции», и иным нормативно-правовым актам, требованиям технических и градостроительных регламентов, а также иные обязательные нормы, правила и требования, предусмотренные действующим законодательством, предъявляемые к многоквартирным жилым домам, а также судебное решение от 10.03.2015 № 2-670/2015.

Однако в пункте 4.3 проекта контракта, в котором определены нормативные требования к квартире, не указано, что судебное решение является основанием для оценки качества квартиры, что свидетельствует о неоднозначности условий контракта в части требований к качеству приобретаемого жилого помещения, в

нарушение пункта 1 части 1 статьи 33, пункта 1 части 1 статьи 64 Закона о контрактной системе.

Кроме того, в информационной карте документации о закупке не указано наименование суда, вынесшего указанный судебный акт, а также указанная дата вынесения судебного акта (10.03.2014) противоречит фактической дате вынесения решения (18.03.2014), что также не обеспечивает доступность поиска указанного решения в свободном доступе для участников закупки.

2. Как следует из пункта 1 части 1 статьи 31 Закона о контрактной системе при осуществлении закупки заказчик устанавливает единые требования к участникам закупки о соответствии его требованиям, установленным в соответствии с законодательством Российской Федерации к лицам, осуществляющим поставку товара, выполнение работы, оказание услуги, являющихся объектом закупки. Согласно пункту 6 части 5 статьи 63 Закона о контрактной системе в извещении о проведении аукциона в электронной форме должны содержаться требования, предъявляемые к участникам такого аукциона, и исчерпывающий перечень документов, которые должны быть представлены участниками такого аукциона в соответствии с пунктом 1 части 1, частями 2 и 2.1 (при наличии таких требований) статьи 31 настоящего Федерального закона, а также требование, предъявляемое к участникам такого аукциона в соответствии с частью 1.1 (при наличии такого требования) статьи 31 настоящего Федерального закона.

Аналогичные требования к участнику закупки должны находить отражение в документации об аукционе в силу части 3 статьи 64 Закона о контрактной системе. Согласно пункту 2 части 1 статьи 64 Закона о контрактной системе документация об электронном аукционе наряду с информацией, указанной в извещении о проведении такого аукциона, должна содержать требования к содержанию, составу заявки на участие в таком аукционе в соответствии с частями 3 - 6 статьи 66 настоящего Федерального закона и инструкцию по ее заполнению. При этом не допускается установление требований, влекущих за собой ограничение количества участников такого аукциона или ограничение доступа к участию в таком аукционе.

При этом, в соответствии с пунктом 2 части 5 статьи 66 Закона о контрактной системе в составе второй части заявки участника закупки должны находить отражение в том числе документы, подтверждающие соответствие его единым требованиям, указанным в пункте 1 части 1 статьи 31 Федерального закона.

Согласно системному толкованию указанных положений Закона о контрактной системе участник закупки должен соответствовать требованиям, устанавливаемым в соответствии с законодательством Российской Федерации к лицам, осуществляющим поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг в соответствии со спецификой и содержанием объекта 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).

Согласно части 1 статьи 28 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее — Закон о государственной регистрации недвижимости) государственная регистрация возникновения или перехода прав на недвижимое имущество удостоверяется выпиской из единого государственного реестра недвижимости.

Вместе с тем, 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.

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.

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).

Вместе с тем, заказчиком не установлено требование к участникам закупки, а именно требование о наличии у него права собственности на продаваемый участником объект недвижимости (пункт 26 информационной карты), что не соответствует пункту 1 части 1 статьи 31, пункта 6 части 5 статьи 63, части 3 статьи 64 Закона о контрактной системе.

Кроме того, перечень документов, которые должны быть представлены участниками закупки в составе второй части заявки в качестве подтверждения наличия права собственности на жилое помещение (пункт 27 информационной карты), по мнению антимонопольного органа, не является достаточным. Так, в требованиях к составу второй части заявки не указан перечень документов, подтверждающих право собственности продавца в соответствии с частью 2 статьи 14 Закона о государственной регистрации недвижимости, что не является надлежащим исполнением требований пункта 6 части 5 статьи 63, пункта 2 части 1 статьи 64, пункта 1 части 1 статьи 31 Закона о контрактной системе.

3. В соответствии с частью 7 статьи 66 Закона о контрактной системе участник электронного аукциона вправе подать заявку на участие в таком аукционе в любое время с момента размещения извещения о его проведении до предусмотренных

документацией о таком аукционе даты и времени окончания срока подачи на участие в таком аукционе заявок.

Согласно части 2 статьи 63 Закона о контрактной системе в случае, если начальная (максимальная) цена контракта (цена лота) не превышает три миллиона рублей, заказчик размещает в единой информационной системе извещение о проведении электронного аукциона не менее чем за семь дней до даты окончания срока подачи заявок на участие в таком аукционе.

В извещении о закупке указано следующее:

- начало подачи заявок соответствует дате размещения извещения о закупке, то есть 31.10.2017 в 13 часов 26 минут.

- окончание срока подачи заявок: 09.11.2017 в 06 часов 00 минут.

С учетом изложенного, заказчиком предусмотрено 8 полных календарных дней на подачу заявок на участие в аукционе (01.11, 02.11, 03.11, 04.11, 05.11, 06.11, 07.11, 08.11), что соответствует части 2 статьи 63, части 7 статьи 66 Закона о контрактной системе.

Доводы заявителя, согласно которым срок подачи заявок на участие в закупке не обеспечивает возможность получения выписки из единого государственного реестра, а также технического паспорта в целях установления жилой площади помещения, являются несостоятельными, так как в силу действующего законодательства срок подачи заявок обуславливается только размером начальной (максимальной) цены контракта, а не возможностью участника закупки надлежащим образом оформить заявку на участие в закупке.

Кроме того, как следует из материалов дела, а также из информации, размещенной в единой информационной системе, в плане-графике заказчика опубликованы сведения о размещении указанной закупки (ИКЗ 173740400930874040100100550066810412) с указанием жилой и общей площади жилого помещения от 19.10.2017, то есть за 10 дней до опубликования извещения о закупке.

Таким образом, у потенциальных участников закупки, в том числе заявителя, имелась возможность для оформления и подготовки всех необходимых правоустанавливающих документов на жилое помещение в течение 18 дней (с момента опубликования в единой информационной системе сведений о запланированной закупке в плане-графике до окончания срока подачи заявок на участие в закупке), что свидетельствует об отсутствии ограничения прав заявителя в части своевременной подачи заявки на участие в аукционе.

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 доводы жалобы ИП Будемировой А.С. на действия заказчика в части наличия противоречивой информации между описанием объекта закупки и условиями проекта контракта – обоснованными, в остальной части –

необоснованными.

2. По результатам рассмотрения жалобы признать в действиях заказчика нарушения пункта 1 части 1 статьи 33, пункта 1 части 1 статьи 64 Закона о контрактной системе.

3. По результатам проведения внеплановой проверки признать в действиях заказчика нарушения пункта 6 части 5 статьи 63, пункта 2 части 1, части 3 статьи 64, пункта 1 части 1 статьи 31 Закона о контрактной системе.

4. Предписание об устранении нарушений законодательства о контрактной системе не выдавать, так как закупка признана несостоявшейся.

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