РЕШЕНИЕ №054/06/64-1929/2019

7 октября 2019 года г. Новосибирск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области по контролю в сфере закупок (Комиссия Новосибирского УФАС России) в составе:

Заргаров А.М. - зам. начальника отдела, зам. председателя Комиссии;

Растворцев С.Н. - главный специалист-эксперт отдела контроля закупок, член Комиссии;

Дунина А.А. - ведущий специалист-эксперт отдела контроля закупок, член Комиссии;

в отсутствие представителей:

от подателя жалобы – ИП Кузевановой И.В., представители не явились, уведомлена надлежащим образом;

от заказчика – Управления по жилищным вопросам мэрии г. Новосибирска: <.... (по доверенности), <...> (по доверенности),

рассмотрев жалобу ИП Кузевановой И.В. на действия заказчика - Управления по жилищным вопросам мэрии г. Новосибирска при проведении электронного аукциона №0151300001419000059 на приобретение жилого помещения (квартиры) в рамках реализации мероприятий подпрограммы «Государственная поддержка муниципальных образований Новосибирской области в обеспечении жилыми помещениями многодетных малообеспеченных семей» государственной программы Новосибирской области «Стимулирование развития жилищного строительства в Новосибирской области на 2015 - 2020 годы», утвержденной постановлением Правительства Новосибирской области от 20.02.2015 N 68-п, размещен в ЕИС 24.09.2019г., начальная (максимальная) цена контракта 4 842 089, 55 рублей,

УСТАНОВИЛА:

В Новосибирское УФАС России обратилась ИП Кузеванова И.В. с жалобой на действия заказчика при проведении электронного аукциона №0151300001419000059 на приобретение жилого помещения (квартиры) в рамках реализации мероприятий подпрограммы «Государственная поддержка муниципальных образований Новосибирской области в обеспечении жилыми помещениями многодетных малообеспеченных семей» государственной программы Новосибирской области «Стимулирование развития жилищного строительства в Новосибирской области на 2015 - 2020 годы», утвержденной постановлением Правительства Новосибирской области от 20.02.2015 N 68-п.

Суть жалобы заключается в следующем.

Податель жалобы полагает, что требования аукционной документации о представлении в составе вторых частей заявок копии свидетельства о государственной регистрации права собственности или копии выписки из Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН), удостоверяющей проведенную государственную регистрацию, являются излишними. Точка зрения ИП Кузевановой И.В. основывается на

позиции ФАС России, изложенной в письме ФАС России от 01.07.2016 N ИА/44536/16 «Об установлении заказчиком требований к составу, инструкции по заполнению заявки на участие в закупке», согласно которой участник может не иметь в наличии товар при подаче заявки.

На жалобу ИП Кузевановой И.В. от заказчика - УЖВ мэрии г. Новосибирска поступили следующие возражения.

В соответствии со ст. 288 ГК РФ собственник осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему жилым помещением в соответ ствии с его назначением.

Частями 1-3 ст. 69 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» установлено, что права на объекты недвижимости, возникшие до дня вступления в силу Федерального закона от 21.07.1997 N 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», признаются юридически действительными при отсутствии их государственной регистрации в ЕГРН. Государственная регистрация таких прав в ЕГРН проводится по желанию их обладателей.

Согласно требованиям документации о данной закупке покупаемая заказчиком квартира должна быть новой, т.е. созданной в период времени, на который не распространяется действие нормы права, позволяющей правообладателю регистрировать свои права по собственному желанию.

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество - юридический акт признания и подтверждения возникновения, изменения, перехода, прекращения права определенного лица на недвижимое имущество или ограничения такого права и обременения недвижимого имущества, осуществляется посредством внесения в ЕГРН соответствующей записи о праве на недвижимое имущество.

Государственная регистрация права в ЕГРН является единственным доказательством существования зарегистрированного права.

Установив требования к участнику закупки о наличии на праве собственности жилого помещения, заказчиком выражено намерение приобрести квартиру, приемка/передача права собственности на которую будет произведена без нарушения сроков, предусмотренных проектом контракта, а именно, в течении 10 рабочих дней с даты заключения контракта.

Изучив доводы подателя жалобы, возражения заказчика - УЖВ мэрии г. Новосибирска, пояснения представителей заказчика, Комиссия Новосибирского УФАС России пришла к следующим выводам.

Описание объекта закупки содержит требование о соответствии участника закупки требованиям п. 1 ч. 1 ст. 31 ФЗ № 44-ФЗ, а именно, о наличии на праве собственности жилого помещения, предлагаемого к продаже.

Заказчик установил требование о представлении в составе второй части заявки документов, подтверждающих соответствие участника закупки требованиям п. 1 ч. 1 ст. 31 ФЗ № 44-ФЗ, а именно, копии свидетельства о государственной регистрации права собственности на предлагаемую к продаже недвижимость или выписки из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, удостоверяющей государственную регистрацию.

Описание объекта закупки содержит требование о том, что закупаемое жилье должно быть новым (не бывшим в употреблении, в ремонте), а также оно должно быть свободным от любых прав и притязаний третьих лиц, не обременено, не отчуждено, не заложено.

С момента вступления в силу Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – ФЗ № 218-ФЗ) в ЕГРН вносятся сведения о правах, об ограничениях прав, обременениях объекта недвижимости, о сделках с ним, в том числе, сведения об основании возникновения, изменения, перехода и прекращения права на объект недвижимости, вид зарегистрированного ограничения права или обременения объекта недвижимости, номер и дата государственной регистрации таких ограничений или обременений, основания их возникновения.

Таким образом, выписка из ЕГРН о государственной регистрации недвижимости является единственным документом, в котором засвидетельствовано право собственности лица на квартиру, предлагаемую к продаже, а, значит, единственным документом, подтверждающим соответствие участника требованиям п. 1 ч. 1 ст. 31 ФЗ № 44-ФЗ.

В соответствии со ст. 131 ГК 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 настоящим Кодексом и иными законами.

Порядок государственной регистрации прав на недвижимое имущество и основания отказа в регистрации этих прав устанавливаются ФЗ № 218-ФЗ. 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.

Распоряжаться недвижимым имуществом, в том числе отчуждать его, может только лицо, владеющее этим имуществом на праве собственности.

Таким образом, участником закупки может являться только собственник предлагаемой к продаже недвижимости.

Комиссия Новосибирского УФАС России считает, что требования документации о представлении в составе вторых частей заявок копии свидетельства о государственной регистрации права собственности или копии выписки из ЕГРН, удостоверяющей проведенную государственную регистрацию, являются правомерными.

При проведении на основании п.1 ч.15 ст.99 ФЗ №44-ФЗ внеплановой проверки данной закупки, в том числе всей информации, размещенной в ЕИС в рамках данного электронного аукциона, а также действий аукционной комиссии при рассмотрении заявок, нарушений законодательства о контрактной системе в сфере закупок не выявлено.

Руководствуясь ч.8 ст.106, п.1 ч.15 ст.99 ФЗ №44-ФЗ, Комиссия Новосибирского УФАС

России

РЕШИЛА:

Признать жалобу ИП Кузевановой И.В. на действия заказчика при проведении электронного аукциона №0151300001419000059 на приобретение жилого помещения (квартиры) в рамках реализации мероприятий подпрограммы «Государственная поддержка муниципальных образований Новосибирской области в обеспечении жилыми помещениями многодетных малообеспеченных семей» государственной программы Новосибирской области «Стимулирование развития жилищного строительства в Новосибирской области на 2015 - 2020 годы», утвержденной постановлением Правительства Новосибирской области от 20.02.2015 N 68-п, необоснованной.

Решение может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его вынесения.