

Комиссия
Карельского
УФАС
России
по
контролю
в
сфере
закупок
для
государственных
и
муниципальных
нужд
в
составе:

<...

>

–

заместитель
председателя
Комиссии,
заместитель
руководителя,
начальник
отдела
контроля
органов
власти
и
закупок
Карельского
УФАС
России;

<...

>

–

член
Комиссии,
старший
государственный
инспектор
отдела
контроля
органов
власти
и
закупок
Карельского

УФАС
России;

<...>

>

-

член
Комиссии,
ведущий
специалист-
эксперт
отдела
контроля
органов
власти
и
закупок
Карельского
УФАС
России;

в отсутствие представителей Заказчика - администрации муниципального образования «Беломорский муниципальный район» (уведомлена надлежащим образом, в материалах дела имеется ходатайство о рассмотрении жалобы в отсутствие представителей);

в присутствии Заявителя – <...> (копия доверенности в материалах дела);

рассмотрев жалобу <...> на действия Заказчика – администрации муниципального образования «Беломорский муниципальный район» при проведении электронного аукциона на приобретение жилого помещения в многоквартирном доме в г. Беломорске Республики Карелия общей площадью не менее 52,0 кв.м в целях реализации мероприятий по переселению граждан из аварийного жилищного фонда (извещение № 0106300004119000042) и в результате осуществления внеплановой проверки в соответствии с 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), Административным регламентом, утвержденным Приказом ФАС России от 19.11.2014 № 727/14 (зарегистрировано в Минюсте России 27.02.2015 № 36262),

установила:

В своей жалобе Заявитель указывает, что Заказчиком в нарушение частей 3 и 6 статьи 66 Закона о контрактной системе неправомерно установлены требования о предоставлении участником закупки во второй части заявки копий документов, предусмотренных подпунктом 3 пункта 18 «Требования к содержанию и составу заявки на участие в аукционе и инструкция по ее заполнению» части II

«Информационная карта» документации об аукционе.

На основании вышеизложенного, <...> просит признать жалобу обоснованной, выдать Заказчику предписание об устранении нарушений законодательства о контрактной системе.

Заказчиком письмом от 14.08.2019 (вх. № 4139 от 15.08.2019) направлены пояснения по доводам, изложенным в жалобе, просит признать жалобу необоснованной.

Документация об аукционе утверждена постановлением администрации муниципального образования «Беломорский муниципальный район» от 11.07.2019 № 661 и размещена на официальном сайте Единой информационной системы в сфере закупок (<http://zakupki.gov.ru>) 01.08.2019.

Номер извещения: 0106300004119000042.

Краткое наименование аукциона: приобретение жилого помещения в многоквартирном доме в г. Беломорске Республики Карелия общей площадью не менее 52,0 кв.м в целях реализации мероприятий по переселению граждан из аварийного жилищного фонда.

Способ закупки: электронный аукцион.

Адрес электронной площадки: <http://www.sberbank-ast.ru>.

Заказчик: администрация муниципального образования «Беломорский муниципальный район».

Начальная (максимальная) цена контракта: 1 553 424,60 рублей.

Согласно протоколу рассмотрения заявок на участие в электронном аукционе от 12.08.2019 №0106300004119000042-1, в адрес Заказчика поступили 2 (две) заявки, обе заявки допущены к участию в аукционе.

В соответствии с протоколом проведения электронного аукциона от 13.08.2019 №0106300004119000042-2 участие в закупке принимали 2 (два) участника.

Согласно протоколу подведения итогов электронного аукциона от 14.08.2019 №0106300004119000042-3 победителем аукциона признан Ваничев Е.В. с предложенной ценой контракта 1 328 178,12 рублей.

Рассмотрение жалобы назначено на 15.08.2019 в 15 час. 00 мин., состоялось в указанное время. В связи с необходимостью получения дополнительной информации в рассмотрении настоящей жалобы объявлен перерыв до 15 час. 00 мин. 16.08.2019.

После перерыва рассмотрение жалобы продолжилось Комиссией в прежнем составе в отсутствие представителей Сторон.

Изучив представленные материалы, заслушав пояснения представителя Заявителя,

Комиссия Карельского УФАС России пришла к следующим выводам:

В соответствии с требованиями пункта 3 части 5 статьи 66 Закона о контрактной системе вторая часть заявки на участие в электронном аукционе, в том числе, должна содержать копии документов, подтверждающих соответствие товара требованиям, установленным в соответствии с законодательством Российской Федерации, в случае, если в соответствии с законодательством Российской Федерации установлены требования к товару, работе или услуге и представление указанных документов предусмотрено документацией об электронном аукционе.

Так, подпунктом 3 пункта 18 «Требования к содержанию и составу заявки на участие в аукционе и инструкция по ее заполнению» части II «Информационная карта» документации об аукционе установлено, что «вторая часть заявки участника закупки должна содержать следующие документы:

1. копия документа, подтверждающего право собственности участника закупки на жилое помещение (согласно Федеральному закону от 13.07.2015 г. №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»):

а) копия свидетельства о государственной регистрации права собственности на жилое помещение или копия выписки из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющую проведенную регистрацию прав либо копию свидетельства о государственной регистрации права собственности на жилое помещение (в случае, если собственник один);

б) или все копии свидетельств о государственной регистрации права собственности на каждую долю (доли) в жилом помещении или все копии выписок из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющую проведенную регистрацию прав, либо все копии свидетельств о государственной регистрации права собственности на каждую долю (доли) в жилом помещении (в случае, если собственность долевая);

в) или копии договоров со специальной регистрационной надписью, подтверждающей государственную регистрацию права в едином государственном реестре;

г) 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.

2. копия Технического паспорта, предусмотренного Положением о государственном учете жилищного фонда в Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 13 октября 1997 г. № 1301, или копия кадастрового паспорта, предусмотренного Федеральным законом от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности».

3. В случае необходимости (в том числе если участник закупки, не является собственником жилого помещения и(или) является не единственным

собственником жилого помещения) требуется приложить следующие документы (их копии):

а) в случае, если жилое помещение находится в долевой собственности или случае если участник закупки не является собственником жилого помещения, в соответствии с положениями главы 16 ГК РФ, ч.3 ст.27 Федерального закона от 05.04.2013г. №44-ФЗ "О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд" – **доверенность, выданная и оформленная в соответствии с гражданским законодательством или ее нотариально заверенная копия, каждого из собственников жилого помещения с определением доли каждого из собственников в праве собственности (долевая собственность) на осуществление действий от имени каждого из собственников в праве собственности участником закупки;**

б) в случае, если при распоряжении общим имуществом супругов от имени одного из супругов действует другой супруг согласно п.3 ст.35 Семейного кодекса РФ – **нотариально удостоверенное согласие** и (или) регистрация в установленном законом порядке для совершения одним из супругов сделки по распоряжению недвижимостью (общим имуществом супругов);

в) согласно п.1 ст.28, п.2 ст.37 ГК РФ, п.3 ст.60 Семейного кодекса РФ **за несовершеннолетних**, не достигших четырнадцати лет (малолетних), сделки могут совершать от их имени только их родители, усыновители или опекуны (за исключением сделок, предусмотренных п.2 ст.28 ГК РФ) на основании **разрешения (согласия) органа опеки и попечительства на распоряжение имуществом лиц, не достигших 14 лет, и лиц, признанных судом недееспособными, их законными представителями (родителями, усыновителями, опекунами);**

г) согласно п.1 ст.26, п.2 ст.37 ГК РФ, п.3 ст.60 Семейного кодекса РФ **несовершеннолетние** в возрасте от четырнадцати до восемнадцати лет **совершают сделки** с письменного согласия своих законных представителей - родителей, усыновителей или попечителя на основании **разрешения (согласия) органа опеки и попечительства на дачу законными представителями (родителями, усыновителями, попечителями) согласия несовершеннолетним в возрасте от 14 до 18 лет и гражданам, признанным судом ограничено дееспособными, на распоряжение имуществом;**

Документы о правах на жилое помещение, входящие в состав заявки на участие в электронном аукционе, должны соответствовать законодательству Российской Федерации».

На заседании Комиссии Карельского УФАС России, а также в представленных письменных пояснениях, Заявителем было указано, что установление требования о предоставлении документов, предусмотренных подпунктом 3 пункта 18 информационной карты документации об аукционе, является неправомерным ввиду следующего.

Объектом закупки является жилое помещение. В соответствии с действующим законодательством право собственности и иные вещные права подлежат государственной регистрации, вместе с тем, государственная регистрация права

собственности на недвижимое имущество в отдельных случаях не является обязательной. В качестве объекта закупки может выступать товар, находящийся в гражданском обороте, в отношении которого действующим законодательством предусмотрено лишь наличие права собственности.

Ввиду того, что приобретение жилого помещения участником закупки возможно и после окончания срока подачи заявок, поскольку на момент подготовки и подачи заявки право собственности на жилое помещение может находиться на этапе приобретения и государственной регистрации права, документ о праве собственности на момент подачи заявки может отсутствовать.

Заявитель на заседании Комиссии Карельского УФАС России также указал, что, не смог подать заявку на участие в аукционе ввиду того, что документы (договор купли-продажи недвижимого имущества) на жилое помещение были сданы в органы государственной регистрации для регистрации перехода прав собственности.

Кроме того, требование о предоставлении копии технического или кадастрового паспорта также является неправомерным, поскольку данные документы содержат описание объекта недвижимости и не подтверждают соответствие или несоответствие участника или объекта закупки требованиям, предусмотренным законодательством Российской Федерации, а носят лишь описательный характер.

Требование о предоставлении документов, предусмотренных подпунктом 3.3 пункта 18 информационной карты документации об аукционе также является неправомерным, поскольку указанные документы не относятся к документам, подтверждающим соответствие участника требованиям, установленным статьей 31 Закона о контрактной системе, и не относятся к документам, подтверждающим соответствие товара, работы или услуги требованиям, установленным в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Из представленных письменных пояснений Заказчика следует, что предметом закупки является приобретение жилого помещения на вторичном рынке жилья, то есть уже существующего и имеющего собственника, а не создаваемого в будущем.

Ввиду того, что жилое помещение приобретается заказчиком в настоящее время, то к правоотношениям по приобретению имущества должны применяться нормы действующего в настоящее время законодательства Российской Федерации, переход права собственности должен быть зарегистрирован в установленном законом порядке.

Вместе с тем, в случае отсутствия у участника закупки зарегистрированного права, документацией об аукционе предусмотрено предоставление иных документов, подтверждающих 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.

Относительно доводов Заявителя о неправомерном установлении требований о предоставлении в составе второй части заявки на участие в

аукционе участником закупки оспариваемых документов (свидетельство о государственной регистрации права или аналогичных документов, копии технического и кадастрового паспорта, доверенность, нотариально удостоверенное согласие, разрешение (согласие) органа опеки и попечительства на распоряжение имуществом лиц и т.д.) обусловлено необходимостью применения специальных норм законодательства относительно объекта закупки.

Наличие таких документов, по мнению Заказчика, подтверждает соответствие жилого помещения требованиям законодательства РФ, при этом указанные документы передаче Заказчику вместе с жилым помещением не подлежат, в связи с чем, требование об их предоставлении установлено правомерно.

Заказчик при использовании бюджетных средств на приобретение жилого помещения должен быть уверен в «юридической чистоте сделки».

Кроме того, на участие в аукционе было подано 2 (две) заявки от физических лиц, которые были допущены до участия в аукционе и приняли участие в нем. По результатам аукциона начальная (максимальная) цена контракта была снижена 14,5%, что свидетельствует о состоявшейся конкурентной процедуре.

Изучив в совокупности все материалы дела, Комиссия Карельского УФАС России приходит к следующему выводу.

Частью 1 статьи 2 Закона о контрактной системе предусмотрено, что законодательство Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд основывается, в том числе, на положениях Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ).

В соответствии с пунктом 1 статьи 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.

В соответствии со статьей 18 Жилищного Кодекса Российской Федерации право собственности и иные вещные права на жилые помещения подлежат государственной регистрации в случаях, предусмотренных Гражданским кодексом Российской Федерации, настоящим Кодексом и другими федеральными законами.

В соответствии с п. 1 ст. 209 ГК РФ собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

Согласно пункту 1 статьи 223 ГК РФ предусмотрено, что право собственности у приобретателя вещи по договору возникает с момента ее передачи, если иное не предусмотрено законом или договором. В случаях, когда отчуждение имущества

подлежит государственной регистрации, право собственности у приобретателя возникает с момента такой регистрации, если иное не установлено законом.

Частью 1 статьи 69 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ) установлено, что 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.

Частью 2 статьи 69 Закона № 218-ФЗ права на объекты недвижимости, возникающие в силу закона (вследствие обстоятельств, указанных в законе, не со дня государственной регистрации прав), признаются юридически действительными при отсутствии их государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости. Государственная регистрация таких прав в Едином государственном реестре недвижимости осуществляется по заявлениям правообладателей, решению государственного регистратора прав при поступлении от органов государственной власти и нотариусов сведений, подтверждающих факт возникновения таких прав, кроме случаев, установленных федеральными законами.

Между тем, из частей 1-3 статьи 69 Закона № 218-ФЗ следует, что 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.

На основании вышеизложенного, в отдельных случаях государственная регистрация права собственности не является обязательной.

В документации об аукционе Заказчиком установлено, что в случае отсутствия зарегистрированного права, участник закупки может предоставить **иные документы, предусмотренные Федеральным законом, а также другие документы, подтверждающие 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**, таким образом, предусмотрена возможность предоставления иных документов о праве, что свидетельствует о том, что участником закупки может быть как непосредственно собственник жилого помещения, так и иное лицо, не являющиеся собственником жилого помещения.

Технические документы (технический паспорт <...> кадастровый паспорт <...> действительно относятся к документам, определяющим технические характеристики жилого помещения, вместе с тем, указанные документы не

подлежат передаче одновременно с жилым помещением, их наличие позволяет Заказчику установить соответствие жилого помещения требованиям, установленным в соответствии с законодательством Российской Федерации.

На основании вышеизложенного, Комиссия Карельского УФАС России приходит к выводу о том, что доводы Заявителя о неправомерном установлении требования о предоставлении участником закупки во второй части заявки документов, предусмотренных подпунктом 3 пункта 18 информационной карты документации об аукционе, не нашли своего подтверждения в ходе рассмотрения жалобы.

Вместе с тем, в рассматриваемом случае Комиссия Карельского УФАС России также учитывала, что данная закупка проводится администрацией на основании постановления Правительства Республики Карелия от 28.03.2019 № 136-П в рамках реализации Региональной адресной программы по переселению граждан из аварийного жилищного фонда на 2019-2025 годы.

Статьей 6 Закона о контрактной системе к числу основных принципов контрактной системы отнесены принципы: ответственности за результативность обеспечения государственных и муниципальных нужд и эффективности осуществления закупки (эффективного использования источников финансирования).

Комиссия Карельского УФАС России обращает внимание, что в составе своей заявки на участие в аукционе участник закупки указывает адрес места расположения жилого помещения (квартиры), и в случае признания его победителем аукциона, будет обязан заключить государственный контракт на условиях, продекларированных в составе заявки, а именно поставить товар - жилое помещение (квартиру), расположенное по адресу, указанному в заявке.

Соответственно, не установление в документации об аукционе требований к составу документов, а декларирование только согласия на поставку товара (квартиры) на условиях, предусмотренных документацией об аукционе, может привести к злоупотреблению правом со стороны участников закупки и к созданию благоприятных условий для недобросовестной конкуренции.

Так, отсутствие оспариваемых документов может привести к созданию не равных условий для участников закупки, поскольку участник торгов, не обладающий правами и (или) полномочиями по распоряжению жилым помещением, становится участником аукциона, необоснованно снижает начальную (максимальную) цену контракта, зная при этом, что заключить контракт (или зарегистрировать право собственности на отчуждаемую квартиру, или обеспечить соответствие качества квартиры потребностям Заказчика) не сможет.

В данном случае, документация, утвержденная Заказчиком, в том числе требование Заказчика о предоставлении любых правоустанавливающих документов на жилое помещение уже на стадии подачи заявок на участие в аукционе, позволяет достигнуть целей, установленных статьей 12 Закона о контрактной системе, при этом участнику аукциона не требуется искать подходящую под техническое задание квартиру после признания его победителем торгов.

При рассмотрении жалобы Комиссией Карельского УФАС России не установлено препятствий, с учетом пояснений <...> относительно сдачи документов (договора купли-продажи) на государственную регистрацию перехода прав собственности, для подачи заявки на данные торги, так как у Заявителя имелся договор купли-продажи жилого помещения или его копия, который формально соответствует требованиям документации об аукционе.

В случае подачи заявки на участие в аукционе <...> с приложением данного договора, Комиссия Карельского УФАС России оснований для отказа в допуске к участию в аукционе не усматривает.

На основании вышеизложенного и руководствуясь статьями 99, 106 Закона о контрактной системе, Комиссия Карельского УФАС России по контролю в сфере закупок для государственных и муниципальных нужд

РЕШИЛА:

Признать жалобу <...> на действия заказчика – администрации муниципального образования «Беломорский муниципальный район» при проведении электронного аукциона на приобретение жилого помещения в многоквартирном доме в г. Беломорске Республики Карелия общей площадью не менее 52,0 кв.м в целях реализации мероприятий по переселению граждан из аварийного жилищного фонда (извещение № 0106300004119000042) необоснованной.

Настоящее решение может быть обжаловано в Арбитражном суде Республики Карелия в течение 3-х месяцев с момента его принятия.

Заместитель Председателя Комиссии _____ <...>

Члены
комиссии

<...>

>

<...>

>