

Администрация Еманжелинского муниципального района

456580, Челябинская область,

г. Еманжелинск,

ул. Мира, 18

Отдел контрактной системы администрации Еманжелинского муниципального района

456580, Челябинская область,

г. Еманжелинск,

ул. Мира, 18, каб. 212

Общество с ограниченной ответственностью

«Инфинити»

630077, Новосибирская область,

г. Новосибирск,

ул. Серафимовича, дом 24/1, офис 7

ООО «РТС-тендер»

121151, г. Москва,

набережная Тараса Шевченко, д.23-А

2175/09

РЕШЕНИЕ

по делу № 074/06/105-18/2019

г. Челябинск, пр. Ленина, 59

Резолютивная часть решения оглашена 25 февраля 2019 года

В полном объеме решение изготовлено 26 февраля 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), рассмотрев жалобу Общества с ограниченной ответственностью «Инфинити» (далее – ООО «Инфинити», заявитель) на действия заказчика при проведении электронного аукциона на приобретение благоустроенного жилого помещения (однокомнатной квартиры) для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лицам из их числа (извещение № 0169300003419000008), в присутствии:

- представителя отдела контрактной системы администрации Еманжелинского муниципального района (далее – уполномоченный орган) начальника отдела контрактной системы в сфере закупок для обеспечения муниципальных нужд администрации Еманжелинского муниципального района, действующего на основании доверенности № 3 от 10.01.2019;

- представителей Администрации Еманжелинского муниципального района (далее – заказчик) «<...>», действующих на основании доверенностей №№ 12, 13 от 19.02.2019,

в отсутствие представителей заявителя, уведомленного о времени и месте проведения Комиссии, письменных пояснений, ходатайств не представлено.

УСТАНОВИЛА:

В Челябинское УФАС России 18.02.2019 поступила жалоба ООО «Инфинити» на действия заказчика при проведении электронного аукциона на приобретение благоустроенного жилого помещения (однокомнатной квартиры) для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лицам из их числа (извещение № 0169300003419000008) (далее – аукцион, закупка).

Согласно представленным документам извещение о проведении электронного аукциона опубликовано уполномоченным органом на официальном сайте Единой информационной системы (далее – ЕИС) в сфере закупок www.zakupki.gov.ru 07.02.2019 в 10:26.

Начальная (максимальная) цена контракта на приобретение благоустроенного жилого помещения (однокомнатной квартиры) для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лицам из их числа – 756 666,67 рублей.

Протокол открытого аукциона в электронной форме № 0169300003419000008-1 от 19.02.2019.

На момент рассмотрения жалобы контракт по итогам аукциона не заключен.

Доводы жалобы ООО «Инфинити» заключаются в следующем.

Заказчиком неправомерно установлено требование к участникам закупки о наличии права собственности на продаваемый объект недвижимости.

Установленное в проекте контракта условие об оплате заказчиком по контракту не позднее 30 (тридцати) дней со дня государственной регистрации муниципального контракта не соответствует положениям части 13.1 статьи 34 Закона о контрактной системе.

Представители заказчика, уполномоченного органа с доводами жалобы ООО «Инфинити» не согласились, представили письменные пояснения, которые поддержали на заседании Комиссии. Указали, что требования к участникам закупки соответствуют законодательству о контрактной системе, проектом контракта предусмотрен порядок оплаты после государственной регистрации договора купли-продажи поскольку переход права собственности на недвижимое имущество подлежит государственной регистрации. Считают жалобу заявителя необоснованной.

Заслушав пояснения, изучив представленные документы и материалы, руководствуясь статьей 106 Закона о контрактной системе, Комиссия пришла к следующим выводам.

1. Согласно пункту 6 части 5 статьи 63 Закона о контрактной системе в извещении о проведении электронного аукциона наряду с информацией, указанной в статье 42 Закона о контрактной системе, указываются 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 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.

В силу части 3 статьи 64 Закона о контрактной системе документация об электронном аукционе наряду с предусмотренной частью 1 статьи 64 Закона о контрактной системе информацией содержит требования к участникам такого аукциона, установленные в соответствии с частью 1, частями 1.1, 2 и 2.1 (при наличии таких требований) 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 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 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 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).

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.

Пунктом 21 информационной карты документации об аукционе установлено 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 - наличие права собственности на продаваемый участником объект закупки. Необходимо отметить, что указанное требование

должно подтверждаться документами, определенными пунктом 25 информационной карты документации о закупке.

Таким образом, Заказчиком правомерно, в соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 31, пункта 6 части 5 статьи 63, части 3 статьи 64 Закона о контрактной системе установлено требование к участникам закупки, а именно требование о наличии у них права собственности на продаваемый участником объект закупки.

Довод жалобы не находит подтверждения, не обоснован.

2. В соответствии с требованиями частью 13.1 статьи 34 Закона о контрактной системе срок оплаты заказчиком поставленного товара, выполненной работы (ее результатов), оказанной услуги, отдельных этапов исполнения контракта должен составлять не более тридцати дней с даты подписания заказчиком документа о приемке, предусмотренного частью 7 статьи 94 Закона о контрактной системе, за исключением случая, указанного в части 8 статьи 30 Закона о контрактной системе, а также случаев, когда Правительством Российской Федерации в целях обеспечения обороноспособности и безопасности государства установлен иной срок оплаты.

Согласно части 7 статьи 94 Закона о контрактной системе приемка результатов отдельного этапа исполнения контракта, а также поставленного товара, выполненной работы или оказанной услуги осуществляется в порядке и в сроки, которые установлены контрактом, и оформляется документом о приемке, который подписывается заказчиком (в случае создания приемочной комиссии подписывается всеми членами приемочной комиссии и утверждается заказчиком), либо поставщику (подрядчику, исполнителю) в те же сроки заказчиком направляется в письменной форме мотивированный отказ от подписания такого документа. В случае привлечения заказчиком для проведения указанной экспертизы экспертов, экспертных организаций при принятии решения о приемке или об отказе в приемке результатов отдельного этапа исполнения контракта либо поставленного товара, выполненной работы или оказанной услуги приемочная комиссия должна учитывать отраженные в заключении по результатам указанной экспертизы предложения экспертов, экспертных организаций, привлеченных для ее проведения.

Раздел 3 проекта контракта определяет порядок и сроки передачи и приемки приобретаемой квартиры.

Так, в силу пункта 3.1 проекта контракта передача квартиры продавцом осуществляется в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты заключения муниципального контракта (договора купли-продажи) по факту личного осмотра квартиры уполномоченным представителем покупателя в присутствии продавца, в рабочее время покупателя по адресу приобретаемой квартиры (понедельник – пятница с 08:00 до 12:00 и с 13:00 до 17:00).

Согласно пунктам 3.3, 3.4, 3.5 проекта контракта не позднее 15 (пятнадцати) рабочих дней с даты фактического осмотра квартиры с передачей полного комплекта документов, согласно условиям муниципального контракта (договора купли-продажи) покупатель проводит экспертизу с целью подтверждения соответствия предоставленной квартиры техническому заданию и условиям контракта (проверка соответствия характеристик предоставленной квартиры

техническому заданию и муниципальному контракту (договору купли-продажи)).

Экспертиза результатов, предусмотренных муниципальным контрактом (договором купли-продажи), может проводиться покупателем своими силами или к ее проведению могут привлекаться эксперты, экспертные организации на основании контрактов, заключенных в соответствии с законодательством Российской Федерации.

На основании экспертизы результатов, предусмотренных контрактом (договором купли-продажи) в части их соответствия условиям контракта (договора купли-продажи) в день окончания экспертизы покупатель подписывает и возвращает продавцу один экземпляр Акта приема-передачи, подтверждающей факт передачи квартиры, либо направляет продавцу в письменной форме мотивированный отказ от его подписания.

В соответствии с пунктом 3.8 проекта контракта по факту приема квартиры покупатель в Акте приема-передачи проставляет дату приемки квартиры, печать покупателя. Подача документов на государственную регистрацию права собственности осуществляется в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания Акта приема-передачи (без претензий). В случае необходимости нотариального удостоверения сделки срок подачи документов на государственную регистрацию права собственности может быть продлен на срок необходимый для осуществления нотариальных действий.

Пунктом 2.4 проекта контракта установлено, что оплата производится путем безналичного перевода денежных средств в валюте Российской Федерации (рубли) на расчетный счет продавца _____ (при заключении контракта указываются банковские реквизиты для перечисления денежных средств) не позднее 30 (тридцати) дней со дня государственной регистрации муниципального контракта (договора купли-продажи) в Еманжелинском отделе Управления Федеральной регистрационной службы, кадастра и картографии по Челябинской области, авансирование не предусмотрено, при этом стороны договорились ипотеку в силу закона не применять.

В связи с тем, что заказчиком разделена приемка объекта недвижимого имущества (в части подписания акта приема-передачи) и государственная регистрация права собственности на квартиру, при этом, подписание заказчиком документов о приемке не ставится в зависимость от государственной регистрации, положения проекта контракта о производстве оплаты не позднее 30 (тридцати) дней со дня государственной регистрации муниципального контракта (договора купли-продажи) в Еманжелинском отделе Управления Федеральной регистрационной службы, кадастра и картографии по Челябинской области не соответствуют части 13.1 статьи 34 Закона о контрактной системе.

Довод жалобы обоснован.

При проведении внеплановой проверки в действиях Заказчика антимонопольным органом выявлены следующие нарушения законодательства о контрактной системе.

В соответствии с частью 1 статьи 34 Закона о контрактной системе контракт заключается на условиях, предусмотренных извещением об осуществлении закупки или приглашением принять участие в определении поставщика

(подрядчика, исполнителя), документацией о закупке, заявкой, окончательным предложением участника закупки, с которым заключается контракт, за исключением случаев, в которых в соответствии с Законом о контрактной системе извещение об осуществлении закупки или приглашение принять участие в определении поставщика (подрядчика, исполнителя), документация о закупке, заявка, окончательное предложение не предусмотрены.

В силу части 4 статьи 34 Закона о контрактной системе в контракт включается обязательное условие об ответственности заказчика и поставщика (подрядчика, исполнителя) за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, предусмотренных контрактом.

Согласно части 5 статьи 34 Закона о контрактной системе в случае просрочки исполнения заказчиком обязательств, предусмотренных контрактом, а также в иных случаях неисполнения или ненадлежащего исполнения заказчиком обязательств, предусмотренных контрактом, поставщик (подрядчик, исполнитель) вправе потребовать уплаты неустоек (штрафов, пеней). Пенья начисляется за каждый день просрочки исполнения обязательства, предусмотренного контрактом, начиная со дня, следующего после дня истечения установленного контрактом срока исполнения обязательства. Такая пенья устанавливается контрактом в размере одной трехсотой действующей на дату уплаты пеней ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации от не уплаченной в срок суммы. Штрафы начисляются за ненадлежащее исполнение заказчиком обязательств, предусмотренных контрактом, за исключением просрочки исполнения обязательств, предусмотренных контрактом. Размер штрафа устанавливается контрактом в виде фиксированной суммы, определенной в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

В соответствии с частью 7 статьи 34 Закона о контрактной системе пенья начисляется за каждый день просрочки исполнения поставщиком (подрядчиком, исполнителем) обязательства, предусмотренного контрактом, начиная со дня, следующего после дня истечения установленного контрактом срока исполнения обязательства, и устанавливается контрактом в размере, определенном в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, но не менее чем одна трехсотая действующей на дату уплаты пени ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации от цены контракта, уменьшенной на сумму, пропорциональную объему обязательств, предусмотренных контрактом и фактически исполненных поставщиком (подрядчиком, исполнителем)

Пункт 4.3.2 проекта контракта, согласно которому пенья начисляется за каждый день просрочки исполнения обязательства, предусмотренного контрактом (договором купли-продажи), начиная со дня, следующего, после дня истечения установленного контрактом (договором купли-продажи) срока исполнения обязательства. Такая пенья устанавливается контрактом (договором купли-продажи) в размере одной трехсотой действующей на дату уплаты пеней *ставки рефинансирования* Центрального банка Российской Федерации от не уплаченной в срок суммы, не соответствуют положениям частей 5, 7 статьи 34 Закона о контрактной системе.

С учетом изложенного, действия должностного лица заказчика могут быть квалифицированы по части 4.2 статьи 7.30 КоАП РФ.

Дополнительно антимонопольный орган отмечает, что на участие в закупке поступило 2 заявки. Участником закупки с идентификационным номером заявки 104443906 предложена квартира, расположенная по адресу: Россия, Челябинская область, Еманжелинский район, п. Красногорский, улица Некрасова, дом 4 (Четыре), квартира 13 (Тринадцать). Участником закупки с идентификационным номером заявки 104473683 – квартира, расположенная по адресу Челябинская область Еманжелинск, улица Чайковского, 1-10. Понижение начальной (максимальной) цены контракта по результатам проведенного электронного аукциона составило 32,56% и 33,06% соответственно.

Принимая во внимание, что допущенные заказчиком нарушения на результаты осуществленной закупки не повлияли, права заявителя не нарушены, Комиссия принимает решение выдать предписание об устранении нарушений законодательства о контрактной системе путем приведения проекта контракта в соответствие требованиям действующего законодательства при направлении победителю закупки.

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 жалобу ООО «Инфинити» на действия заказчика при проведении электронного аукциона на приобретение благоустроенного жилого помещения (однокомнатной квартиры) для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лицам из их числа (извещение № 0169300003419000008) обоснованной в части несоответствия положений проекта контракта части 13.1 статьи 34 Закона о контрактной системе, в части неправомерного установления требований к участникам закупки не нашедшей подтверждения, необоснованной.
2. Признать в действиях заказчика нарушение части 13.1 статьи 34 Закона о контрактной системе.
3. По результатам проведенной внеплановой проверки признать в действиях заказчика нарушение частей 5, 7 статьи 34 Закона о контрактной системе.
4. Выдать заказчику, оператору электронной площадки обязательное для исполнения предписание об устранении нарушений законодательства о контрактной системе.
5. Передать материалы жалобы должностному лицу Челябинского УФАС России для рассмотрения вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении.

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

Председатель Комиссии «<...>»

Члены Комиссии «<...>»

«<...>»