

## Решение по результатам рассмотрения жалобы

### участника закупки № 003/06/48-396/2023

«06» июня 2023 года

город Улан-Удэ

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Бурятия по контролю в сфере закупок (далее - Комиссия) в составе: <...>, председателя Комиссии, <...>, члена Комиссии, <...>, члена Комиссии,

в присутствии представителей заказчика муниципального учреждения "Комитет по управлению имуществом и землепользования Администрации г. Улан-Удэ" <...>, <...>, начальника уполномоченного органа муниципального учреждения «Управления по муниципальным закупкам» <...>,

рассмотрев жалобу Кустовой Е.А. от 01.06.2023 на действия аукционной комиссии, заказчика при проведении закупки в форме электронного аукциона - «Приобретение благоустроенного жилого помещения, пригодного для проживания, на территории г. Улан-Удэ, за исключением жилых домов, расположенных в мкр.Звездный, мкр.Сосновый Бор, площадью 22,6 кв.м.», номер извещения – 0302300048723000588, и в результате осуществления внеплановой проверки в соответствии с пунктом 1 части 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), руководствуясь Административным регламентом, утвержденным приказом ФАС России от 19.11.2014 № 727/14,

#### **у с т а н о в и л а:**

Доводом подателя жалобы явилось неправомерное, по мнению подателя жалобы, решение аукционной комиссии о признании его заявки несоответствующей требованиям извещения о проведении электронного аукциона, а также положения извещения о проведении закупки не соответствуют требованиям [Закона](#) о контрактной системе.

Представители заказчика, уполномоченного органа с доводами жалобы не согласны, считают, что требования законодательства о контрактной системе не нарушены. Представили письменные отзывы на жалобу заявителя. Просят признать жалобу необоснованной, в удовлетворении требований отказать.

В результате рассмотрения жалобы, изучения представленных сторонами документов и пояснений, Бурятское УФАС России установила следующее.

18.05.2023 в Единой информационной системе в сфере закупок размещено извещение о проведении Аукциона. Начальная (максимальная) цена контракта - 2 626 506,10 рублей.

Согласно доводу жалобы Заявителя, Заказчик неправомерно установил требование о предоставлении выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, или свидетельства о государственной регистрации права собственности, или правоустанавливающих документов (в случае, если право зарегистрировано до 1998 года: договор приватизации, или договор купли-продажи, или договор дарения, или договор мены, или договор ренты, или договор долевого строительства, или свидетельство о праве на наследство по закону, или свидетельство о праве на наследство по завещанию, или иной документ, предусмотренный статьей 14 Закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»).

[Пунктом 1 части 2 статьи 105](#) Закона о контрактной системе установлено, что жалоба на положения извещения об осуществлении закупки, документации о закупке (в случае, если настоящим Федеральным [законом](#) предусмотрена документация о закупке) может быть

подана до окончания срока подачи заявок на участие в закупке. Срок окончания подачи заявок - 26.05.2023. Вместе с тем, жалоба заявителя подана посредством Единой информационной системы 31.05.2023, т.е. с нарушением срока, установленного для обжалования положений извещения.

В связи с изложенным, Комиссия Бурятского УФАС России жалобу заявителя в указанной **части** оставляет без рассмотрения, однако отмечает следующее.

Результатом проведения аукциона является заключение муниципального контракта на приобретение жилого помещения. В соответствии с **ч. 1 ст. 34** Закона о контрактной системе контракт заключается на условиях, предусмотренных извещением об осуществлении закупки или приглашением принять участие в определении поставщика (подрядчика, исполнителя), заявкой, окончательным предложением участника закупки, с которым заключается контракт.

В заявке участник закупки с учетом положений **ч. 2 ст. 43** Закона о контрактной системе должен указать характеристики предлагаемого товара, соответствующие показателям, установленным в описании объекта закупки в соответствии с **ч. 2 ст. 33** Закона о контрактной системе.

**Статьей 554** Гражданского Кодекса Российской Федерации определено, что в муниципальном контракте (договоре) купли-продажи должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить недвижимое имущество, подлежащее передаче покупателю по договору, в том числе данные, определяющие расположение недвижимости на соответствующем земельном участке либо в составе другого недвижимого имущества. Для индивидуализации предмета договора купли-продажи недвижимого имущества достаточно указания в договоре кадастрового номера объекта недвижимости.

При отсутствии этих данных в договоре условие о недвижимом имуществе, подлежащем передаче, считается не согласованным сторонами, а соответствующий договор не считается заключенным.

Таким образом, заключение муниципального контракта на приобретение жилого помещения с лицом, не обладающим правом собственности на жилое помещение, за исключением лица, действующего в интересах собственника по доверенности, а также на продажу неопределенного на момент заключения жилого помещения, в силу вышеназванных норм невозможно.

Кроме того, правоотношения сторон - собственника недвижимого имущества и его приобретателя - являются отношениями по передаче товара (объекта) и прав собственности на него от одной стороны другой по договору купли-продажи регулируются положениями **главы 30** ГК РФ.

Согласно **ч. 5 ст. 40** Закона N 218 при государственной регистрации права собственности на первое помещение в многоквартирном доме одновременно без соответствующего заявления осуществляется государственная регистрация права общей долевой собственности собственников помещений в многоквартирном доме на помещения и земельный участок, составляющие общее имущество в нем, если сведения о таких объектах недвижимости содержатся в Едином государственном реестре недвижимости (без указания в Едином государственном реестре недвижимости имен (наименований) собственников помещений в многоквартирном доме и размеров принадлежащих им долей в праве общей долевой собственности). Государственная регистрация права собственности на многоквартирный дом не осуществляется.

**Частью 3 ст. 16** Жилищного кодекса Российской Федерации определено, что квартирой признается структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования,

предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении.

В силу [п. 2 ст. 8.1](#) ГК РФ права на имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают, изменяются и прекращаются с момента внесения соответствующей записи в государственный реестр, если иное не установлено законом.

По правилам [ч. 1 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.

В соответствии с [ч. 1 ст. 164](#) ГК РФ в случаях, если законом предусмотрена государственная регистрация сделок, правовые последствия сделки наступают после ее регистрации.

Как установлено [ч. 1 ст. 28](#) Закона N 218 государственный кадастровый учет, государственная регистрация сделки, возникновения, изменения или перехода вещных прав, возникновения ограничения права, обременения объекта недвижимости, в том числе ипотеки, изменения ограничения права, обременения объекта недвижимости на основании договора или иной сделки, включая изменение или дополнение регистрационной записи об ипотеке на основании договора или иной сделки, удостоверяются выпиской из Единого государственного реестра недвижимости.

Таким образом, установление такого требования, как наличие государственной регистрации прав на недвижимое имущество и документов, подтверждающих право собственности на предлагаемое к приобретению жилое помещение, не нарушает требования [Закона](#) о контрактной системе.

По мнению Заявителя, действия аукционной комиссии по признанию его заявки не соответствуют требованиям [Закона](#) о контрактной системе.

В соответствии с [частью 2 статьи 42](#) Закона о контрактной системе извещение об осуществлении закупки должно содержать, в том числе следующие электронные документы: 1) описание объекта закупки в соответствии со [статьей 33](#) Закона о контрактной системе; 3) требования к содержанию, составу заявки на участие в закупке в соответствии с [Законом](#) о контрактной системе и инструкция по ее заполнению. При этом не допускается установление требований, влекущих за собой ограничение количества участников закупки.

Согласно [части 1 статьи 49](#) Закона о контрактной системе электронный аукцион начинается с размещения в единой информационной системе извещения об осуществлении закупки. Заявка на участие в закупке должна содержать информацию и документы, предусмотренные [подпунктами "м" - "п" пункта 1, подпунктами "а" - "в" пункта 2, пунктом 5 части 1 статьи 43](#) указанного Закона о контрактной системе. Заявка также может содержать информацию и документы, предусмотренные [подпунктом "д" пункта 2 части 1 статьи 43](#) Закона о контрактной системе.

Согласно [подпункту 1 части 5 статьи 49](#) Закона о контрактной системе не позднее двух рабочих дней со дня, следующего за датой окончания срока подачи заявок на участие в закупке, но не позднее даты подведения итогов определения поставщика (подрядчика, исполнителя), установленной в извещении об осуществлении закупки: 1) члены комиссии по осуществлению закупок: а) рассматривают заявки на участие в закупке, информацию и документы, направленные оператором электронной площадки в соответствии с [пунктом 4 части 4 указанной статьи](#), и принимают решение о признании заявки на участие в закупке

соответствующей извещению об осуществлении закупки или об отклонении заявки на участие в закупке по основаниям, предусмотренным [пунктами 1 - 8 части 12 статьи 48](#) Закона о контрактной системе.

[Пунктом 1 части 12 статьи 48](#) Закона о контрактной системе предусмотрено следующие основания для отклонения заявки: непредставление (за исключением случаев, предусмотренных [Законом](#) о контрактной системе) участником закупки оператору электронной площадки в заявке на участие в закупке информации и документов, предусмотренных извещением об осуществлении закупки в соответствии с [Законом](#) о контрактной системе (за исключением информации и документов, предусмотренных [пунктами 2 и 3 части 6 статьи 43](#) Закона о контрактной системе), несоответствия такой информации и документов требованиям, установленным в извещении об осуществлении закупки.

Проведя анализ извещения об осуществлении закупки, Комиссией установлено, что заказчиком в требованиях к составу заявки установлено следующее.

В извещении об электронном аукционе установлено требование в соответствии с п. 1 4.1 ст. 31 Закона о контрактной системе к лицам, осуществляющим поставку товара, выполнение работы, оказание услуги, являющихся объектом закупки: документы или копии таких документов: выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, или свидетельство о государственной регистрации права собственности, или правоустанавливающие документы (в случае, если право зарегистрировано до 1998 года: договор приватизации, или договор купли-продажи, или договор дарения, или договор мены, или договор аренды, или договор долевого строительства, или свидетельство о праве на наследство по закону, или свидетельство о праве на наследство по завещанию, или иной документ, предусмотренный статьей 14 Закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»).

Согласно протоколу подведения итогов электронного аукциона от 29.05.2023 заявка Кустовой Е.А. отклонена на основании п. 2 ч. 12 ст. 48 Закона о контрактной системе в связи с непредставлением документов предусмотренных п. 3 ч. 6 ст.43 установленным в извещении об осуществлении закупки в соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 31 Закона о контрактной системе, а именно участником не представлены документы (или их копии): выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, или свидетельство о государственной регистрации права собственности, или правоустанавливающие документы (в случае, если право зарегистрировано до 1998 года: договор приватизации, или договор купли-продажи, или договор дарения, или договор мены, или договор аренды, или договор долевого строительства, или свидетельство о праве на наследство по закону, или свидетельство о праве на наследство по завещанию, или иной документ, предусмотренный статьей 14 Закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»).

Комиссия Бурятского УФАС России, проанализировав заявку подателя жалобы, установила, что указанная заявка не содержит выписку из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, или свидетельство о государственной регистрации права собственности, или правоустанавливающие документы.

Таким образом, Комиссия не установила нарушений требований законодательства о контрактной системе в действиях аукционной комиссии, ввиду чего доводы жалобы признаются необоснованными.

На основании вышеизложенного, руководствуясь пунктом 1 части 15 статьи 99, частью 8 статьи 106 Закона о контрактной системе, Комиссия Бурятского УФАС России

**р е ш и л а:**

Признать жалобу Кустовой Е.А. необоснованной.

Настоящее решение может быть обжаловано в арбитражном суде в течение трех месяцев со дня его вынесения.