

1. В соответствии с Постановлением Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 25 сентября 2012 г.

№ 5128/12 (далее – Решение ВАС) действие Закона о размещении заказов не распространяется на заключение договоров купли-продажи недвижимого имущества.

Вместе с тем, ФАС России считает, что размещение заказов на приобретение недвижимого имущества в соответствии с конкурентными процедурами, предусмотренными Законом, обеспечит прозрачность в формировании условий сделки по покупке недвижимого имущества государственными и муниципальными заказчиками, а также более эффективное расходование бюджетных средств, в связи с чем рекомендует осуществлять приобретение недвижимого имущества путем проведения конкурентных процедур.

2. Согласно статье 219 Гражданского Кодекса Российской Федерации право собственности на здания, сооружения и другое вновь создаваемое недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает с момента такой регистрации.

Указанное право собственности на имущество, которое имеет собственника, может быть приобретено другим лицом на основании договора купли-продажи, мены, дарения или иной сделки об отчуждении этого имущества.

Таким образом, согласно Решению ВАС действия Закона о размещении заказов не распространяется на заключение договоров купли-продажи недвижимого имущества, зарегистрированного в соответствующем порядке и обладающим свидетельством о праве собственности.

ФАС России сообщает, что основанием для государственной регистрации права собственности участника долевого строительства на объект долевого строительства являются документы, подтверждающие факт его постройки (создания), - разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в состав которых входит объект долевого строительства, и передаточный акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства.

Таким образом, размещение заказа на право заключить контракт на долевое строительство, до выдачи соответствующих документов на объект долевого строительства помещений, должно осуществляться в соответствии с положениями Закона о размещении заказов.

3. Кроме того, ФАС России сообщает, согласно пункту 20 статьи 4 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) государственными или муниципальными преференциями является предоставление федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, иными осуществляющими функции указанных органов органами или организациями отдельным хозяйствующим субъектам преимущества, том числе путем передачи государственного или муниципального имущества, иных объектов гражданских прав либо путем предоставления имущественных льгот.

При этом, в соответствии с гражданским законодательством, к объектам гражданских прав относятся, в том числе, деньги и ценные бумаги.

Порядок предоставления государственной или муниципальной преференции определен статьей 19 Закона о защите конкуренции.

Таким образом, при приобретении недвижимого имущества заказчиком необходимо руководствоваться, в том числе, нормами Закона о защите конкуренции.

А.Ю. Цариковский