

Муниципальному заказчику – Администрации
Боровичского муниципального района и его
аукционной комиссии

ул. Коммунарная, д. 48,

Новгородская обл., г. Боровичи, 174411

Оператору электронной площадки

–

«РТС-
тендер»

ООО

e-mail: ko@rts-tender.ru

Участнику закупки (подателю

жалобы) – ООО «Отдел

Обеспечения Недвижимостью»

ул. Котовского, д. 53, кв.1,

Приморский край, с. Хороль, 692254

Исх. № 7094/03 от 08.12.2021

РЕШЕНИЕ № 053/06/31-913/2021

по результатам рассмотрения жалобы

о нарушении законодательства Российской Федерации о контрактной системе

Комиссия по контролю в сфере осуществления закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд Управления Федеральной антимонопольной службы по Новгородской области (далее – Новгородское УФАС России, Управление) (далее – Комиссия) в составе:

.....

в присутствии представителей:

муниципального заказчика – Администрации Боровичского муниципального района -

.....

подателя жалобы – Общества с ограниченной ответственностью «Отдел Обеспечения Недвижимостью» -

рассмотрев жалобу участника закупки (определения поставщика) — Общества с ограниченной ответственностью «Отдел Обеспечения Недвижимостью» (ИНН 2532010934; 692254; Приморский край, с. Хороль, ул. Котовского, д. 53-1; далее – ООО «Отдел Обеспечения Недвижимостью») на действия заказчика – Администрации Боровичского муниципального района (далее – Администрация) при осуществлении им закупки путем проведения электронного аукциона на право заключения контракта на приобретение в муниципальную собственность Боровичского муниципального района благоустроенного жилого помещения для предоставления гражданам из категории детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, а также лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, извещение № 0150300002421000281 о проведении которого было размещено на официальном сайте единой информационной системы в сфере закупок в сети «Интернет» по адресу: www.zakupki.gov.ru (далее – официальный сайт) 20.11.2021, и проведя внеплановую проверку осуществления данной закупки (определения поставщика),

УСТАНОВИЛА:

29.11.2021 в Новгородское УФАС России поступила жалоба участника закупки – ООО «Отдел Обеспечения Недвижимостью» на действия заказчика – Администрации при осуществлении им закупки путем проведения электронного аукциона на право заключения контракта на приобретение в муниципальную собственность Боровичского муниципального района благоустроенного жилого помещения для предоставления гражданам из категории детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, а также лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, извещение № 0150300002421000281 о проведении которого было размещено на официальном сайте 20.11.2021 (далее – Жалоба).

Жалоба подана в соответствии с Федеральным законом 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), с соблюдением требований, предусмотренных статьей 105 Закона о контрактной системе.

Суть доводов Жалобы сводится к следующему.

По мнению ООО «Отдел Обеспечения Недвижимостью», требование документации о проведении рассматриваемого электронного аукциона о предоставлении в составе второй части заявки участников закупки правоподтверждающего и правоустанавливающего документа на жилое помещение неправомерно, т.к. действующим законодательством не установлена необходимость наличия определенных лицензий, свидетельств, допусков для продажи жилых помещений.

Также данные документы предоставляются вместе с товаром для регистрации.

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 государственной регистрации права, (т.е. в качестве объекта закупки может выступать товар, находящийся в гражданском обороте), в отношении которого законом предусмотрено лишь наличие права собственности.

Кроме того, 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.

Следовательно, при проведении электронного аукциона на право заключения контракта на приобретение жилого помещения соответствие участника торгов требованиям законодательства должно подтверждаться документами о праве. Требование о представлении документов о государственной регистрации такого права законодательством о регистрации недвижимости не предусмотрено.

На основании вышеизложенного, податель Жалобы просит выдать предписание об устранении допущенных заказчиком нарушений.

На рассмотрении Жалобы представитель ООО «Отдел Обеспечения Недвижимостью» поддержал ее доводы в полном объеме.

Согласно представленным Администрацией возражениям на Жалобу (вх. № 9171 от 02.12.2021 Новгородского УФАС России), с ее доводами муниципальный заказчик не согласен по следующим основаниям.

Требование о представлении правоустанавливающих и правоподтверждающих документов обосновано следующим.

Согласно части 1 статьи 209 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом,

Согласно части 2 статьи 209 ГК РФ собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

ГК РФ предусматривает представительство, т.е. совершение сделки одним

лицом (представителем) от имени другого лица (представляемого) в силу полномочия, основанного на доверенности. Правила представительства, а также положения о доверенности установлены статьями 182, 185, 185.1 ГК РФ.

Учитывая изложенное, закон позволяет совершать сделку с недвижимым имуществом собственнику такого имущества либо уполномоченному собственником лицу (представителю по доверенности).

В соответствии с частью 3 статьи 1 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ) 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 (далее - государственная регистрация прав).

Согласно части 4 статьи 1 Закона № 218-ФЗ государственная регистрация прав осуществляется посредством внесения в Единый государственный реестр недвижимости записи о праве на недвижимое имущество, сведения о котором внесены в Единый государственный реестр недвижимости. Государственная регистрация перехода права на объект недвижимости, ограничения права на объект недвижимости, обременения объекта недвижимости или сделки с объектом недвижимости проводится при условии наличия государственной регистрации права на данный объект в Едином государственном реестре недвижимости, если иное не установлено федеральным законом.

Согласно части 5 статьи 1 Закон № 218-ФЗ государственная регистрация права в Едином государственном реестре недвижимости является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Зарегистрированное в Едином государственном реестре недвижимости право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке.

Согласно части 1 статьи 28 Закон № 218-ФЗ государственный кадастровый учет, государственная регистрация возникновения или перехода прав на недвижимое имущество удостоверяются выпиской из Единого государственного реестра недвижимости.

Согласно части 1 статьи 69 Закон № 218-ФЗ 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.

Таким образом, в случае, если ранее возникшее право не было зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости у собственника (правообладателя) отсутствует выписка из Единого государственного реестра недвижимости, так как регистрации в порядке действующего на тот момент законодательства (регистрация осуществлялась Бюро технической инвентаризации) подлежал непосредственно сам правоустанавливающий документ, который в данном случае и является документом, подтверждающим статус собственника в отношении недвижимого имущества.

Согласно действующему законодательству сделки, совершенные с недвижимым

имуществом лицами, не являющимися собственниками или представителями собственника такого имущества или уполномоченным лицом, не допускаются.

Таким образом, Администрацией района для установления законности совершения сделки с товаром (жилым помещением), предлагаемым участником закупки к поставке в рамках объявленного электронного аукциона, во избежание признания сделки незаконной, установлено требование о представлении участниками закупки во второй части заявки на участие в электронном аукционе документов и информации, в том числе правоустанавливающих (договор купли-продажи, договор участия в долевом строительстве дома, договор передачи жилого помещения в собственность граждан, договор мены, договор дарения, свидетельство о праве на наследство по закону и т.д.) и правоподтверждающих (свидетельство о государственной регистрации права собственности или выписка из Единого государственного реестра недвижимости) документов на жилое помещение.

На основании вышеизложенного, муниципальный заказчик считает Жалобу необоснованной.

На рассмотрении Жалобы представители Администрации поддержали доводы возражений на Жалобу в полном объеме.

В связи с поступлением Жалобы на основании пункта 1 части 15 статьи 99 Закона о контрактной системе Новгородским УФАС России проведена внеплановая проверка осуществления закупки (определения поставщика) путем проведения электронного аукциона.

В результате рассмотрения Жалобы и проведения внеплановой проверки осуществления рассматриваемой закупки установлено следующее.

В ноябре-декабре 2021 года муниципальным заказчиком – Администрацией и его аукционной комиссией осуществляется закупка путем проведения электронного аукциона на приобретение в муниципальную собственность Боровичского муниципального района благоустроенного жилого помещения для предоставления гражданам из категории детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, а также лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей (извещение № 0150300002421000281; начальная (максимальная) цена контракта – 1 133 333,33 рублей).

Документация об электронном аукционе в последней редакции (от 26.11.2021) утверждена (далее – Документация).

Пунктом 1 части 1 статьи 33 Закона о контрактной системе установлено, что в описании объекта закупки указываются функциональные, технические и качественные характеристики, эксплуатационные характеристики объекта закупки (при необходимости).

Объектом рассматриваемой закупки согласно пункту 3.2.1 Документации является приобретение в муниципальную собственность Боровичского муниципального района объекта недвижимости – благоустроенного жилого помещения для предоставления гражданам из категории детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, а также лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей.

В соответствии с частью 3 статьи 27 Закона о контрактной системе участники закупки

имеют право выступать в отношениях, связанных с осуществлением закупки, как непосредственно, так и через своих представителей. Полномочия представителей участников закупки подтверждаются доверенностью, выданной и оформленной в соответствии с гражданским законодательством.

Согласно пункту 1 части 1 статьи 31 Закона о контрактной системе при осуществлении закупки заказчик устанавливает следующие единые требования к участникам закупки: соответствие требованиям, установленным в соответствии с законодательством Российской Федерации к лицам, осуществляющим поставку товара, выполнение работы, оказание услуги, являющихся объектом закупки.

В соответствии с пунктом 2 части 5 статьи 66 Закона о контрактной системе вторая часть заявки на участие в электронном аукционе должна содержать следующие документы и информацию: документы, подтверждающие соответствие участника такого аукциона требованиям, установленным пунктом 1 части 1 статьи 31 настоящего Федерального закона, или копии этих документов, а также декларация о соответствии участника такого аукциона требованиям, установленным пунктами 3 - 9 части 1 статьи 31 настоящего Федерального закона (указанная декларация предоставляется с использованием программно-аппаратных средств электронной площадки).

В соответствии с пунктом 2 части 1 статьи 64 Закона о контрактной системе документация об электронном аукционе наряду с информацией, указанной в извещении о проведении такого аукциона, должна содержать требования к содержанию, составу заявки на участие в таком аукционе в соответствии с частями 3 - 6 статьи 66 настоящего Федерального закона и инструкция по ее заполнению. При этом не допускается установление требований, влекущих за собой ограничение количества участников такого аукциона или ограничение доступа к участию в таком аукционе.

В соответствии с пунктом 10.1 Документации заявка на участие в электронном аукционе состоит из двух частей.

Согласно подпункту 2 пункта 10.3 Документации вторая часть заявки на участие в электронном аукционе должна содержать следующие документы и информацию:

«правоустанавливающие (договор купли-продажи, договор дарения, свидетельство о праве на наследство по закону и т.д.) документы на жилое помещение (представляются если собственник жилого помещения приобрел право собственности на жилое помещение до 31.01.1998);

правоподтверждающие (свидетельство о государственной регистрации права собственности или выписка из Единого государственного реестра недвижимости, удостоверяющая государственную регистрацию права на жилое помещение) документы на жилое помещение - предоставляются в случае, если собственник жилого помещения приобрел право собственности на жилое помещение после 31.01.1998);

нотариально удостоверенная доверенность на распоряжение имуществом третьих лиц и совершение сделок с имуществом третьих лиц, а также на совершение действий, касающихся участия в электронных аукционах, подписания и исполнения контракта (представляется в случае, если Поставщик предлагает к продаже помещение, являющееся собственностью третьих лиц. Основание: ст.182, 185, 185.1 Гражданского кодекса РФ)».

В обоснование установления указанных требований к участникам рассматриваемой закупки и к содержанию их заявок заказчик – Администрация правомерно ссылается на вышеуказанные положения ГК РФ и Закона № 218-ФЗ.

Для проверки правоспособности участника в документации о закупке в соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 31 Закона о контрактной системе следует устанавливать требование о предоставлении в заявке правоустанавливающих (договор купли-продажи, договор дарения и т.п.) и/или правоподтверждающих документов (свидетельства о государственной регистрации права либо выписки из Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН)) на объект недвижимости, и доверенности на представителя (если заявка подана представителем собственника).

Следует также учитывать, что государственная регистрация прав на объекты недвижимости в ЕГРН обязательна при государственной регистрации перехода таких прав, их ограничения и обременения объектов недвижимости, установленных в частях 1 и 2 статьи 69 Закона № 218-ФЗ, или совершенной после дня вступления в силу Федерального закона от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее – Закона № 122-ФЗ) сделки с объектом недвижимости (часть 3 статьи 69 Закона № 218-ФЗ).

В соответствии с частью 1 статьи 28 Закона № 218-ФЗ государственный кадастровый учет, государственная регистрация возникновения или перехода прав на недвижимое имущество удостоверяются выпиской из ЕГРН.

Согласно части 1 статьи 14 Закона № 122-ФЗ государственная регистрация возникновения и перехода прав на недвижимое имущество в период действия названного Закона удостоверялась свидетельством о государственной регистрации права.

Обязанность участника электронного аукциона представить выписку из ЕГРН или свидетельство о государственной регистрации права соответствует требованиям действующего (действовавшего) законодательства и позволяет заказчику получить необходимые сведения о жилом помещении (информацию о правообладателе и кадастровом номере, а также о наличии ограничений прав и обременений объекта недвижимости).

Данная правовая позиция подтверждена судебной практикой (Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 21.01.2021 № Ф07-15624/2020 по делу № А56-1978/2020).

Таким образом, доводы Жалобы не нашли своего подтверждения.

В результате проведения внеплановой проверки закупки иных нарушений в действиях муниципального заказчика – Администрации и его аукционной комиссии не установлено.

Руководствуясь статьями 31, 33, 64, пунктом 1 части 15 статьи 99 Закона о контрактной системе, Административным регламентом, утверждённым приказом ФАС России от 19.11.2014 № 727/14, Комиссия

РЕШИЛА:

Признать жалобу участника закупки - Общества с ограниченной ответственностью «Отдел Обеспечения Недвижимостью» (692254, Приморский край, с. Хороль, ул. Котовского, д. 53, кв. 1) на действия муниципального заказчика – Администрации Боровичского муниципального района при осуществлении им закупки (определении поставщика) путем проведения электронного аукциона на право заключения контракта на приобретение в муниципальную собственность Боровичского муниципального района благоустроенного жилого помещения для предоставления гражданам из категории детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, а также лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, извещение № 0150300002421000281 о проведении которого было размещено на официальном сайте единой информационной системы в сфере закупок в сети «Интернет» по адресу: www.zakupki.gov.ru 20.11.2021, необоснованной.

Председатель Комиссии

Члены Комиссии

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