

Муниципальному заказчику –
Администрации Боровичского
муниципального района и его
аукционной комиссии

ул. Коммунарная, д. 48,

Новгородская обл., г. Боровичи,
174411

Оператору электронной площадки –
АО «ЕЭТП»

Участнику закупки (подателю

жалобы) – ООО «Отдел

Обеспечения Недвижимостью»

ул. Котовского, д. 53, кв.1,

Приморский край, с. Хороль, 692254

РЕШЕНИЕ № 053/06/69-899/2021

по результатам рассмотрения жалобы

о нарушении законодательства Российской Федерации о контрактной
системе

26 ноября 2021 года

Великий

Новгород

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:

...– председатель Комиссии, заместитель руководителя – начальник отдела Управления;

...– член Комиссии, главный специалист-эксперт Управления

.... – член Комиссии, ведущий специалист-эксперт Управления,

в присутствии представителей:

муниципального заказчика – Администрации Боровичского муниципального района (174411, г. Боровичи, ул. Коммунарная, д. 48; далее – Администрация) ... (доверенность № 3214/01-17 от 25.11.2021) и ... (доверенность № 2671/01-17 от 20.07.2021);

податель жалобы - Общество с ограниченной ответственностью «Отдел Обеспечения Недвижимостью» (692254, Приморский край, с. Хороль, ул. Котовского, д. 53, кв. 1; далее – ООО «ООН») о месте и времени рассмотрения жалобы было уведомлено надлежащим образом, не обеспечил участие своих представителей в заседании Комиссии,

рассмотрев жалобу участника закупки (определения поставщика) — ООО «ООН» на действия аукционной комиссии муниципального заказчика – Администрации при осуществлении им закупки (определении поставщика) 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 № 0150300002421000260 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) 20.10.2021,

УСТАНОВИЛА:

22.11.2021 в Новгородское УФАС России поступила жалоба участника закупки – ООО «ООН» на действия аукционной комиссии муниципального

заказчика – Администрации при осуществлении им закупки (определении поставщика) 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 № 0150300002421000260 о проведении которого было размещено на официальном 20.10.2021 (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.

ООО «ООН» принял участие в электронном аукционе, и по итогам электронного аукциона единогласным решением членов аукционной комиссии заявка подателя Жалобы была признана несоответствующей требованиям документации о закупке, что подтверждается протоколом подведения итогов аукциона от 12.11.2021.

В своем решении о несоответствии аукционная комиссия Администрации в итоговом протоколе указала:

«На основании пункта 1 части 6 статьи 69 Федерального закона от 05.04.2013 № 44-ФЗ комиссией принято решение о несоответствии заявки на участие в электронном аукционе с идентификационным номером заявки 2 требованиям, установленным документацией об электронном аукционе, в нарушение пункта 2 части 5 статьи 66 Федерального закона от 05.04.2013 № 44-ФЗ и подпункта 2 пункта 10.3. документации об электронном аукционе в заявке участника отсутствуют документы (или копии документов), - подтверждающие соответствие участника закупки требованиям, установленным в соответствии с законодательством Российской Федерации к лицам, осуществляющим поставку товара, являющегося объектом закупки. В составе второй части заявки требовалось представить правоустанавливающие (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 правоподтверждающие (свидетельство о государственной регистрации права собственности или выписка из Единого государственного реестра недвижимости, удостоверяющая государственную регистрацию права на жилое помещение, правоподтверждающие документы предоставляются в случае если собственник жилого помещения приобрел право собственности на жилое помещение после 31.01.1998) документы на жилое помещение. В заявке

участника электронного аукциона отсутствует правоустанавливающий документ».

Изучив решение аукционной комиссии ООО «ООН» считает, что аукционная комиссия отклонила его заявку неправомерно.

Вторая часть заявки подателя Жалобы содержала нотариальную доверенность, зарегистрированную в реестре № 53/584/53-2021-1-976 от 01.11.2021 на право представления интересов собственника жилого помещения, а также свидетельство о государственной регистрации права на жилое помещение, что является правоустанавливающим документом.

Заявка подавалась в соответствии с нормой части 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.

На момент подачи заявки в городе Боровичи отсутствовал владелец жилого помещения, по причине чего не представлялось возможным предоставить ООО «ООН» договор о купле-продаже жилого помещения, что является правоподтверждающим документом.

Также, повторно рассмотрев положения документации о закупке ООО «ООН» обнаружил существенные несоответствия и противоречия.

Так в соответствии с пунктом 3.5.3 документации о закупке до подписания передаточного акта Поставщик обязан предоставить Заказчику следующие документы: технический или кадастровый паспорт, или технический план на предлагаемое к поставке жилое помещение;

сведения об отсутствии зарегистрированных граждан в предлагаемом к поставке жилом помещении;

справки или выписки из лицевого счета или копии квитанций, подтверждающих отсутствие задолженности по оплате за коммунальные услуги, электроснабжение и взносов за капитальный ремонт по предлагаемому жилому помещению; согласие супруга (супруги) на продажу жилого помещения (при необходимости); разрешение органов опеки на продажу жилого помещения (при необходимости);

акт приемки законченного перепланировкой и (или) переустройством жилого помещения приемочной комиссией (предоставляется в случае, если в помещении произведена перепланировка и (или) переустройство) и (или) разрешение на ввод объекта в эксплуатацию (предоставляется в случае, если в помещении произведена реконструкция).

Таким образом из вышеперечисленного следует, что Администрация не

указала препятствующих заключению договора условий в случае отсутствия правоподтверждающих документов.

Учитывая вышеизложенное ООО «ООН» обратился в адрес Администрации об устранении выявленных несоответствий посредством телефонной связи в устной форме, письменный запрос направить не представлялось возможным так как обращение проводилось менее чем за 3 (три) дня до даты окончания срока подачи заявок на участие в аукционе.

С момента обращения изменений в документацию Администрация не внесла выявленные несоответствия не устранила. Полагая, что Администрация рассмотрит заявку с учетом противоречий пунктов 3.5.3 и 3.5.4 документации о закупке, а также пунктов 3.2.7 и 3.2.8 проекта контракта ООО «ООН» направил заявку.

На основании вышеизложенного податель Жалобы просит выдать предписание об отмене протокола рассмотрения заявок по обжалуемому электронному аукциону и провести внеплановую проверку обжалуемой закупки.

Следует отметить, что доводы Жалобы, касающиеся положения документации об электронном аукционе, Комиссия Новгородского УФАС оставляет без рассмотрения по причине пропуска ООО «ООН» срока подачи Жалобы на положения документации (часть 4 статьи 105 Закона о контрактной системе – жалоба может быть подана только до окончания срока подачи заявок).

Согласно представленным Администрацией возражениям на Жалобу (вх. № 9037 от 25.11.2021 Новгородского УФАС России), с ее доводами муниципальный заказчик не согласен по следующим основаниям.

Решение о несоответствии заявки ООО «ООН» требованиям документации об аукционе принято на основании пункта 1 части 6 статьи 69 Закона о контрактной системе по следующей причине пунктом 15.1 извещения об осуществлении закупки, подпунктом 2 пункта 10.3 документации об аукционе предусмотрено, что вторая часть заявки на участие в аукционе должна содержать в том числе следующие документы:

правоустанавливающие (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 правоподтверждающие (свидетельство о государственной регистрации права собственности или выписка из Единого государственного реестра недвижимости, удостоверяющая государственную регистрацию права на жилое помещение, правоподтверждающие документы предоставляются в случае если собственник жилого помещения приобрел право собственности на жилое помещение после 31.01.1998) документы на жилое помещение; 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: статьи 82, 185, 185.1 Гражданского кодекса Российской Федерации),

Во второй части заявки Общество с ограниченной ответственностью «Отдел обеспечения недвижимостью» на участие в аукционе отсутствовал правоустанавливающий документ, что не соответствовало требованиям аукционной документации.

Требование о представлении правоустанавливающих и правоподтверждающих документов обосновано следующим.

Согласно части 1 статьи 209 Гражданского кодекса Российской Федерации собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом,

Согласно части 2 статьи 209 Гражданского кодекса Российской Федерации 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.

Гражданский кодекс 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 Гражданского кодекса Российской Федерации.

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

В соответствии с частью 1 статьи 1 Федерального закона от 13.07.2015 № 218 ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» 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 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» 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 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» 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 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» государственный кадастровый учет, государственная регистрация возникновения или перехода прав на недвижимое имущество удостоверяются выпиской из Единого государственного реестра недвижимости.

Согласно части 1 статьи 69 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «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.

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, удостоверяющая государственную регистрацию права на жилое помещение, правоподтверждающие документы предоставляются в случае если собственник жилого помещения приобрел право собственности на жилое помещение после 31.01.1998) документов на жилое помещение.

Для получения указанных документов участнику аукциона (собственнику помещения, предлагаемого к продаже или его представителю, наделенному правами представительства в установленном законодательством порядке) не требуется совершения каких-либо действий. В случае если лицо - участник закупки, либо лицо, от имени которого действует в соответствии с законодательством участник закупки предлагает к продаже жилое помещение, то такое лицо должно являться собственником жилого помещения, либо представлять интересы собственника жилого помещения и, следовательно, иметь документы, подтверждающие право собственности на жилое помещение. В противном случае, при отсутствии документов, подтверждающих право собственности лица на объект недвижимости, такое лицо, либо представитель такого лица не вправе совершить сделку с недвижимым имуществом, права на которое не зарегистрированы в порядке действующего законодательства.

То есть, представлением правоустанавливающих и правоподтверждающих документов на жилое помещение, а также нотариально удостоверенной доверенности 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) участник закупки, признанный победителем аукциона, либо подавший единственную заявку на участие в аукционе, подтверждает правомочность на

совершение сделки с предлагаемым к продаже жилым помещением.

На основании вышеизложенного муниципальный заказчик считает Жалобу необоснованной.

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 октябре-ноябре 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 № 0150300002421000260 о проведении которого было размещено на официальном сайте 20.10.2021 (начальная (максимальная) цена контракта – 1 133 333,33 рублей).

Документация об электронном аукционе утверждена первым заместителем Главы администрации Боровичского муниципального района ... 20.10.2021 (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 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.

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

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 соответствии с частью 1 статьи 69 Закона о контрактной системе аукционная комиссия рассматривает вторые части заявок на участие в электронном аукционе, информацию и электронные документы, направленные заказчику оператором электронной площадки в соответствии

с [частью 19 статьи 68](#) настоящего Федерального закона, в части соответствия их требованиям, установленным документацией о таком аукционе.

Согласно части 2 статьи 69 Закона о контрактной системе аукционной комиссией на основании результатов рассмотрения вторых частей заявок на участие в электронном аукционе принимается решение о соответствии или о несоответствии заявки на участие в таком аукционе требованиям, установленным документацией о таком аукционе, в порядке и по основаниям, которые предусмотрены настоящей статьей.

В соответствии с пунктом 1 части 6 статьи 69 Закона о контрактной системе заявка на участие в электронном аукционе признается не соответствующей требованиям, установленным документацией о таком аукционе, в случае непредставления документов и информации, которые предусмотрены [частью 11 статьи 24.1](#), [частями 3](#) или [3.1](#), [5](#), [8.2 статьи 66](#) настоящего Федерального закона, несоответствия указанных документов и информации требованиям, установленным документацией о таком аукционе, наличия в указанных документах недостоверной информации об участнике такого аукциона на дату и время окончания срока подачи заявок на участие в таком аукционе.

Согласно протоколу № 0150300002421000260-3 подведения итогов электронного аукциона от 12.11.2021 заявка подателя Жалобы на основании пункта 1 части 6 статьи 69 Закона о контрактной системе признана несоответствующей требованиям, установленным документацией об электронном аукционе: в нарушение пункта 2 части 5 статьи 66 Закона о контрактной системе и подпункта 2 пункта 10.3 Документации в заявке участника отсутствует правоустанавливающий документ на жилое помещение.

Изучив заявку ООО «ООН», Комиссия Новгородского УФАС установила отсутствие в ее составе договора купли-продажи, договора дарения, свидетельства о праве на наследование и иных документов о праве на жилое помещение. Факт отсутствия в своей заявке указанных документов не оспаривает и сам податель Жалобы.

Таким образом, решение аукционной комиссии муниципального заказчика – Администрации об признании заявки подателя Жалобы несоответствующей требованиям Документации является обоснованным.

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

Руководствуясь статьями 31, 33, 64, 69, пунктом 1 части 15 статьи 99 Закона о контрактной системе, Административным регламентом, утвержденным 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 аукционной комиссии муниципального заказчика – Администрации Боровичского муниципального района (174411, г. Боровичи, ул. Коммунарная, д. 48) при осуществлении им закупки (определении поставщика) 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 № 0150300002421000260 о проведении которого было размещено на официальном сайте единой информационной системы в сфере закупок в сети «Интернет» по адресу: www.zakupki.gov.ru 20.10.2021, необоснованной.

Председатель Комиссии

...

Члены Комиссии

...

...

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