

Комиссия
Карельского
УФАС
России
по
контролю
в
сфере
закупок
для
государственных
и
муниципальных
нужд
в
составе:

<...

>

–

заместитель
председателя
Комиссии,
заместитель
руководителя,
начальник
отдела
контроля
органов
власти
и
закупок
Карельского
УФАС
России;

<...

>

–

член
Комиссии,
старший
государственный
инспектор
отдела
контроля
органов
власти
и

закупок
Карельского
УФАС
России;

<...

>

-

член
Комиссии,
ведущий
специалист-
эксперт
отдела
контроля
органов
власти
и
закупок
Карельского
УФАС
России;

в отсутствие представителей Заказчика - администрации муниципального образования «Беломорский муниципальный район» (уведомлена надлежащим образом, в материалах дела имеется ходатайство о рассмотрении жалобы в отсутствие представителей);

в присутствии представителя Заявителя - ООО «Кемский городской центр недвижимости» <...> (копия доверенности в материалах дела);

рассмотрев жалобу ООО «Кемский городской центр недвижимости» на действия Заказчика – администрации муниципального образования «Беломорский муниципальный район» при проведении электронного аукциона на приобретение жилого помещения в многоквартирном доме в г. Беломорске Республики Карелия общей площадью не менее 52,0 кв.м в целях реализации мероприятий по переселению граждан из аварийного жилищного фонда (извещение № 0106300004119000042) и в результате осуществления внеплановой проверки в соответствии с частью 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), Административным регламентом, утвержденным Приказом ФАС России от 19.11.2014 № 727/14 (зарегистрировано в Минюсте России 27.02.2015 № 36262),

установила:

В своей жалобе Заявитель указывает, что Заказчиком при утверждении документации об аукционе допущены следующие нарушения:

1. в нарушение пункта 1 части 1 статьи 33 Закона о контрактной системе в описании объекта закупки установлено такое требование к товару, которое влечет за собой ограничение количества участников закупки.

Так, предметом закупки является жилое помещение в многоквартирном доме общей площадью не менее 52,0 кв.м и не более 58,0 кв.м.

Заявитель готов предложить к поставке квартиру общей площадью 58,6 кв.м, вместе с тем, это не соответствует установленным требованиям документации об аукционе, что, по мнению Заявителя, нарушает принцип обеспечения конкуренции и не позволяет Обществу подать свою заявку на участие в аукционе.

2. в нарушение части 6 статьи 66 Закона о контрактной системе Заказчиком неправомерно установлено требование о предоставлении участником закупки во второй части заявки документов, подтверждающих регистрацию права собственности (не права) на помещение (квартиру).

На основании вышеизложенного, ООО «Кемский городской центр недвижимости» просит признать жалобу обоснованной, выдать Заказчику предписание об устранении нарушений законодательства о контрактной системе.

Заказчиком письмом от 14.08.2019 (вх. № 4138 от 15.08.2019) направлены пояснения по доводам, изложенным в жалобе, просит признать жалобу необоснованной.

Документация об аукционе утверждена постановлением администрации муниципального образования «Беломорский муниципальный район» от 11.07.2019 № 661 и размещена на официальном сайте Единой информационной системы в сфере закупок (<http://zakupki.gov.ru>) 01.08.2019.

Номер извещения: 0106300004119000042.

Краткое наименование аукциона: приобретение жилого помещения в многоквартирном доме в г. Беломорске Республики Карелия общей площадью не менее 52,0 кв.м в целях реализации мероприятий по переселению граждан из аварийного жилищного фонда.

Способ закупки: электронный аукцион.

Адрес электронной площадки: <http://www.sberbank-ast.ru>.

Заказчик: администрация муниципального образования «Беломорский муниципальный район».

Начальная (максимальная) цена контракта: 1 553 424,60 рублей.

Согласно протоколу рассмотрения заявок на участие в электронном аукционе от 12.08.2019 №0106300004119000042-1, в адрес Заказчика поступили 2 (две) заявки, обе заявки допущены к участию в аукционе.

В соответствии с протоколом проведения электронного аукциона от 13.08.2019 №0106300004119000042-2 участие в закупке принимали 2 (два) участника.

Согласно протоколу подведения итогов электронного аукциона от 14.08.2019 №0106300004119000042-3 победителем аукциона признан Ваничев Е.В. с предложенной ценой контракта 1 328 178,12 рублей.

Рассмотрение жалобы назначено на 15.08.2019 в 15 час. 00 мин., состоялось в указанное время. В связи с необходимостью получения дополнительной информации в рассмотрении настоящей жалобы объявлен перерыв до 15 час. 00 мин. 16.08.2019.

После перерыва рассмотрение жалобы продолжилось Комиссией в прежнем составе в отсутствие представителей Сторон.

Изучив представленные материалы, заслушав пояснения представителя Заявителя, Комиссия Карельского УФАС России пришла к следующим выводам:

1. В соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 64 Закона о контрактной системе документация об электронном аукционе должна содержать наименование и описание объекта закупки и условия контракта в соответствии со статьей 33 Закона о контрактной системе.

Согласно пункту 1 части 1 статьи 33 Закона о контрактной системе в описании объекта закупки указываются функциональные, технические и качественные характеристики, эксплуатационные характеристики объекта закупки (при необходимости). В описании объекта закупки не должны включаться требования или указания в отношении товарных знаков, знаков обслуживания, фирменных наименований, патентов, полезных моделей, промышленных образцов, наименование страны происхождения товара, требования к товарам, информации, работам, услугам при условии, что такие требования или указания влекут за собой ограничение количества участников закупки.

Пунктом 2 части 1 статьи 33 Закона о контрактной системе предусмотрено использование при составлении описания объекта закупки показателей, требований, условных обозначений и терминологии, касающихся технических характеристик, функциональных характеристик (потребительских свойств) товара, работы, услуги и качественных характеристик объекта закупки, которые предусмотрены техническими регламентами, принятыми в соответствии с законодательством Российской Федерации о техническом регулировании, документами, разрабатываемыми и применяемыми в национальной системе стандартизации, принятыми в соответствии с законодательством Российской Федерации о стандартизации, иных требований, связанных с определением соответствия поставляемого товара, выполняемой работы, оказываемой услуги потребностям заказчика.

Согласно части 2 статьи 33 Закона о контрактной системе документация о закупке в соответствии с требованиями, указанными в части 1 статьи 33 Закона о контрактной системе, должна содержать показатели, позволяющие определить соответствие закупаемых товара, работы, услуги установленным заказчиком требованиям. При этом указываются максимальные и (или) минимальные значения таких показателей, а также значения показателей, которые не могут изменяться.

Так, при осуществлении закупки Заказчик вправе не только выбрать ее предмет, но и обязан определить его и описать в соответствии с нормами Закона о контрактной системе именно таким образом, чтобы участник закупки смог подать заявку на участие в торгах, соответствующую объективным и обоснованным требованиям Заказчика.

Предметом закупки является приобретение жилого помещения в многоквартирном доме в г. Беломорске Республики Карелия для обеспечения мероприятий по переселению граждан из аварийного жилищного фонда.

Пунктом 9 Технического задания документации об аукционе установлены требования к общей площади приобретаемого жилого помещения, а именно: *«общая площадь квартиры (без учета лоджий/и балконов) - не менее 52,0 кв.м и не более 58,0 кв.м»*.

Из представленных письменных пояснений Заказчика следует, что жилое помещение приобретается в рамках Региональной адресной программы по переселению граждан из аварийного жилищного фонда на 2019-2015 годы (далее - Программа). Согласно положениям Программы предоставляемое жилое помещение должно быть благоустроенным применительно к условиям соответствующего населенного пункта, равнозначным по общей площади ранее занимаемому жилому помещению, отвечать установленным требованиям и находиться в границах данного населенного пункта.

Программа носит адресный характер. Собственник (наниматель) подлежащего расселению жилого помещения, исходя из своих возможностей и учитывая размер внесения коммунальных платежей, обратился в адрес администрации с заявлением от 28.06.2019 о предоставлении ему жилого помещения площадью не менее 52,0 кв.м и не более 57,0 кв.м-58,0 кв.м. Площадь ранее занимаемого (подлежащего расселению) жилого помещения составляла 52,0 кв.м, в связи с чем, Заказчиком было принято решение о закупке квартиры общей площадью не менее 52,0 кв.м и не более 58,0 кв.м.

Целью правового регулирования Закона о контрактной системе при проведении конкурентных процедур является не обеспечение доступа к закупке как можно большему количеству участников, а качественное удовлетворение потребностей государственного заказчика.

Установленные Заказчиком требования к техническим, функциональным, качественным характеристикам приобретаемого жилого помещения обусловлены потребностями заказчика, связанными с необходимостью выполнения программы по переселению граждан из аварийного жилья в благоустроенное жилье.

В материалы дела Заказчиком представлено заявление гражданина, для которого приобретается жилое помещение в рамках реализации программы переселения граждан из аварийного жилищного фонда.

Закон о контрактной системе не предусматривает ограничений для Заказчика по включению в документацию требований к товарам, работам, услугам, являющихся значимыми для Заказчика.

Указанный вывод подтверждается также Обзором судебной практики

применения законодательства РФ о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд, утвержденный Президиумом Верховного суда РФ 28.06.2017, в котором отражено, что «указание Заказчиком в аукционной документации особых характеристик товара, которые отвечают его потребностям и необходимы Заказчику с учетом специфики использования такого товара, не может рассматриваться как ограничение круга потенциальных участников закупки».

Применительно к рассматриваемой ситуации Заказчик обосновал, чем вызвана потребность в приобретении жилого помещения общей площадью не менее 52,0 кв.м. и не более 58,0 кв.м., в связи с чем, Комиссия Карельского УФАС России приходит к выводу, что данный довод Заявителя не нашел своего подтверждения в ходе рассмотрения жалобы.

2. В соответствии с требованиями пункта 3 части 5 статьи 66 Закона о контрактной системе вторая часть заявки на участие в электронном аукционе, в том числе, должна содержать копии документов, подтверждающих соответствие товара требованиям, установленным в соответствии с законодательством Российской Федерации, в случае, если в соответствии с законодательством Российской Федерации установлены требования к товару, работе или услуге и представление указанных документов предусмотрено документацией об электронном аукционе.

Так, подпунктом 3 пункта 18 «Требования к содержанию и составу заявки на участие в аукционе и инструкция по ее заполнению» части II «Информационная карта» документации об аукционе установлено, что «вторая часть заявки участника закупки должна содержать следующие документы:

1. **копия документа, подтверждающего право собственности участника закупки на жилое помещение** (согласно Федеральному закону от 13.07.2015 г. №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»):

а) копия свидетельства о государственной регистрации права собственности на жилое помещение или копия выписки из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющую проведенную регистрацию прав либо копию свидетельства о государственной регистрации права собственности на жилое помещение (в случае, если собственник один);

б) или все копии свидетельств о государственной регистрации права собственности на каждую долю (доли) в жилом помещении или все копии выписок из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющую проведенную регистрацию прав, либо все копии свидетельств о государственной регистрации права собственности на каждую долю (доли) в жилом помещении (в случае, если собственность долевая);

в) или копии договоров со специальной регистрационной надписью, подтверждающей государственную регистрацию права в едином государственном реестре;

г) 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.

2. **копия Технического паспорта**, предусмотренного Положением о государственном учете жилищного фонда в Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 13 октября 1997 г. № 1301, или копия кадастрового паспорта, предусмотренного Федеральным законом от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности».

3. **В случае необходимости (в том числе если участник закупки, не является собственником жилого помещения и(или) является не единственным собственником жилого помещения) требуется приложить следующие документы (их копии):**

а) в случае, если жилое помещение находится в долевой собственности или случае если участник закупки не является собственником жилого помещения, в соответствии с положениями главы 16 ГК РФ, ч.3 ст.27 Федерального закона от 05.04.2013г. №44-ФЗ "О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд" – **доверенность**, выданная и оформленная в соответствии с гражданским законодательством или ее нотариально заверенная копия, каждого из собственников жилого помещения с определением доли каждого из собственников в праве собственности (долевая собственность) на осуществление действий от имени каждого из собственников в праве собственности участником закупки;

б) в случае, если при распоряжении общим имуществом супругов от имени одного из супругов действует другой супруг согласно п.3 ст.35 Семейного кодекса РФ – **нотариально удостоверенное согласие** и (или) регистрация в установленном законом порядке для совершения одним из супругов сделки по распоряжению недвижимостью (общим имуществом супругов);

в) согласно п.1 ст.28, п.2 ст.37 ГК РФ, п.3 ст.60 Семейного кодекса РФ **за несовершеннолетних**, не достигших четырнадцати лет (малолетних), сделки могут совершать от их имени только их родители, усыновители или опекуны (за исключением сделок, предусмотренных п.2 ст.28 ГК РФ) на основании **разрешения (согласия) органа опеки и попечительства на распоряжение имуществом лиц, не достигших 14 лет, и лиц, признанных судом недееспособными, их законными представителями (родителями, усыновителями, опекунами);**

г) согласно п.1 ст.26, п.2 ст.37 ГК РФ, п.3 ст.60 Семейного кодекса РФ **несовершеннолетние** в возрасте от четырнадцати до восемнадцати лет **совершают сделки** с письменного согласия своих законных представителей - родителей, усыновителей или попечителя на основании **разрешения (согласия) органа опеки и попечительства** на дачу законными представителями (родителями, усыновителями, попечителями) согласия несовершеннолетним в возрасте от 14 до 18 лет и гражданам, признанным судом ограничено дееспособными, **на распоряжение имуществом;**

Документы о правах на жилое помещение, входящие в состав заявки на участие в электронном аукционе, должны соответствовать законодательству Российской Федерации».

Из представленных письменных пояснений Заказчика следует, что установленное требование о предоставлении участником закупки оспариваемых документов в составе второй части заявки на участие в аукционе обусловлено необходимостью применения специальных норм законодательства относительно объекта закупки.

Наличие таких документов, по мнению Заказчика, подтверждает соответствие жилого помещения требованиям законодательства РФ, при этом передаче Заказчику вместе с жилым помещением не подлежат, в связи с чем, требование о предоставлении документов установлено правомерно.

Кроме того, в случае отсутствия у участника закупки зарегистрированного права, документацией об аукционе предусмотрено предоставление иных документов, подтверждающих 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.

В соответствии с пунктом 1 статьи 131 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – 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 со статьей 18 Жилищного Кодекса Российской Федерации право собственности и иные вещные права на жилые помещения подлежат государственной регистрации в случаях, предусмотренных Гражданским кодексом Российской Федерации, настоящим Кодексом и другими федеральными законами.

Согласно пункту 1 статьи 223 ГК РФ предусмотрено, что право собственности у приобретателя вещи по договору возникает с момента ее передачи, если иное не предусмотрено законом или договором. В случаях, когда отчуждение имущества подлежит государственной регистрации, право собственности у приобретателя возникает с момента такой регистрации, если иное не установлено законом.

Частью 1 статьи 69 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ) установлено, что 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.

Частью 2 статьи 69 Закона № 218-ФЗ 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. Государственная регистрация таких прав в Едином государственном реестре недвижимости осуществляется по заявлениям правообладателей, решению государственного регистратора прав при поступлении от органов государственной власти и нотариусов сведений, подтверждающих факт возникновения таких прав, кроме случаев, установленных федеральными законами.

Между тем, из частей 1-3 статьи 69 Закона № 218-ФЗ следует, что 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.

На основании вышеизложенного, в отдельных случаях государственная регистрация права собственности может отсутствовать.

Поскольку, в документации об аукционе установлено, что в случае отсутствия зарегистрированного права, участник закупки может предоставить **иные документы, предусмотренные Федеральным законом, а также другие документы, подтверждающие 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**, Комиссия Карельского УФАС России приходит к выводу о том, что довод Заявителя о предоставлении участником закупки во второй части заявки документов, подтверждающих **регистрацию** права собственности (**не права**) на жилое помещение не нашел своего подтверждения.

В рассматриваемом случае Комиссия Карельского УФАС России также учитывала, что данная закупка проводится администрацией в интересах граждан, которым государство (орган местного самоуправления) обязано предоставить благоустроенное жилье взамен аварийного жилья.

Соответственно, не установление в документации об аукционе требований к составу документов, а декларирование только согласия на поставку товара (квартиры) на условиях, предусмотренных документацией об аукционе, может привести к злоупотреблению правом со стороны участников закупки, которые, имея в наличии квартир, будут допущены к участию в аукционе, а затем, необоснованно понизят начальную (максимальную) цену контракта по сравнению

с реальными участниками закупки (продавцами квартир), и в итоге не заключат контракт либо попытаются предложить Заказчику товар (квартиру) с более худшими характеристиками.

В данном случае, документация, утвержденная Заказчиком, в том числе требование Заказчика о предоставлении любых правоустанавливающих документов на жилое помещение уже на стадии подачи заявок на участие в аукционе, позволяет достигнуть целей, установленных статьей 12 Закона о контрактной системе, при этом, участнику закупки не требуется искать подходящую под техническое задание квартиру после признания его победителем.

На основании вышеизложенного и руководствуясь статьями 99, 106 Закона о контрактной системе, Комиссия Карельского УФАС России по контролю в сфере закупок для государственных и муниципальных нужд

РЕШИЛА:

Признать жалобу ООО «Кемский городской центр недвижимости» на действия заказчика – администрации муниципального образования «Беломорский муниципальный район» при проведении электронного аукциона на приобретение жилого помещения в многоквартирном доме в г. Беломорске Республики Карелия общей площадью не менее 52,0 кв.м в целях реализации мероприятий по переселению граждан из аварийного жилищного фонда (извещение № 0106300004119000042) необоснованной.

Настоящее решение может быть обжаловано в Арбитражном суде Республики Карелия в течение 3-х месяцев с момента его принятия.

Заместитель Председателя Комиссии

_____ <...>

Члены
комиссии

<...>

>

<...>

>

