

Гражданин

Управление экономики, недвижимости и предпринимательства администрации
Чесменского муниципального района

457220, Челябинская область,

Чесменский район,

с. Чесма,

ул. Советская, 47

ООО «РТС-тендер»

121151, г. Москва,

набережная Тараса Шевченко, д. 23А

РЕШЕНИЕ

по делу №074/06/105-481/2020

(№ 200-ж/2020)

г. Челябинск, пр. Ленина, 59

Резолютивная часть решения оглашена 18марта 2020 года

В полном объеме решение изготовлено 23марта 2020 года

Комиссия по контролю в сфере закупок для государственных и муниципальных нужд Управления Федеральной антимонопольной службы по Челябинской области (далее - Комиссия) в составе:

Председателя Комиссии: «<...>» - «<...>»

Членов Комиссии: «<...>» - «<...>»

«<...>» - «<...>»

руководствуясь частью 15 статьи 99,статьей 106 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), рассмотрев жалобугражданина (далее –заявитель)на действия заказчика при проведении электронного аукциона на приобретение жилого благоустроенного помещения с земельным участком (при наличии) для детей-сирот и детей оставшихся без попечения родителей, и лиц из их числа в с. Чесма (извещение № 0169300033420000010),в присутствии:

- представителейУправления экономики, недвижимости и предпринимательства администрации Чесменского муниципального района (далее –Управление, заказчик) «<...>», действующих на основании доверенностей№ 6, 7 от 12.03.2020;

- в отсутствие заявителя, уведомленного о времени и месте заседания Комиссии, заявлений, ходатайств не представлено.

УСТАНОВИЛА:

В Челябинское УФАС России 11.03.2020 поступила жалоба гражданина на действия заказчика при проведении электронного аукциона на приобретение жилого благоустроенного помещения с земельным участком (при наличии) для детей-сирот и детей оставшихся без попечения родителей, и лиц из их числа в с. Чесма (извещение №0169300033420000010) (далее – аукцион, закупка).

Согласно представленным документам извещение о проведении электронного аукциона опубликовано Управлением на официальном сайте Единой информационной системы в сфере закупок www.zakupki.gov.ru (далее – ЕИС) 03.03.2020 в 12:20.

Начальная (максимальная) цена контракта на приобретение жилого благоустроенного помещения с земельным участком (при наличии) для детей-сирот и детей оставшихся без попечения родителей, и лиц из их числа в с. Чесма – 673200,00 рублей.

Протокол рассмотрения заявок на участие в электронном аукционе от №0169300033420000010 от 12.03.2020.

Протокол подведения итогов электронного аукциона №0169300033420000010 от 13.03.2020.

На момент рассмотрения жалобы контракт по итогам аукциона не заключен.

Доводы жалобы гражданина заключаются в следующем.

Заказчиком неправомерно установлено требование, что в закупке могут принимать участие только субъекты малого предпринимательства, социально ориентированные некоммерческие организации. По мнению заявителя, указанное требование приводит к необоснованному ограничению количества участников закупки.

Представители заказчика на заседании комиссии пояснили, что указанные требования не могут привести к ограничению конкуренции, поскольку заказчик при их установлении руководствовался положениями Закона о контрактной системе.

Считают жалобу заявителя необоснованной.

Изучив представленные документы и материалы, руководствуясь статьей 106 Закона о контрактной системе, Комиссия пришла к следующим выводам.

Согласно части 1 статьи 30 Закона о контрактной системе **заказчики обязаны** осуществлять закупки у субъектов малого предпринимательства, социально ориентированных некоммерческих организаций (далее — СМП, СОНКО) в объеме не менее чем пятнадцать процентов совокупного годового объема закупок.

В соответствии с частью 3 статьи 30 Закона о контрактной системе при определении поставщиков (подрядчиков, исполнителей) способами, указанными в

части 1 статьи 30 Закона о контрактной системе, в извещениях об осуществлении закупок устанавливается ограничение в отношении участников закупок, которыми могут быть только субъекты малого предпринимательства, социально ориентированные некоммерческие организации. В этом случае участники закупок обязаны декларировать в заявках на участие в закупках свою принадлежность к субъектам малого предпринимательства или социально ориентированным некоммерческим организациям.

При этом, законодательством о контрактной системе перечень товаров, работ, услуг, закупаемых у СМП и СОНКО не утвержден, то есть заказчик вправе закупать любые товары, работы, услуги.

В силу пункта 4 статьи 42 Закона о контрактной системе в извещении об осуществлении закупки должна содержаться, если иное не предусмотрено Законом о контрактной системе, информация об ограничении участия в определении поставщика (подрядчика, исполнителя), установленном в соответствии с Законом о контрактной системе.

Извещение о проведении электронного аукциона для закупки №0169300033420000010 содержит ограничение в отношении участников закупок, которыми могут быть только субъекты малого предпринимательства, социально ориентированные некоммерческие организации.

Согласно пояснениям заказчика в 2020 году запланировано приобретение 6 квартир на общую сумму около 4,5 млн. рублей. Другие закупки Управлением не планируются. Информация о приобретении 6 квартир размещена в ЕИС, из шести опубликованных извещений только два имеют ограничение по СМП, что не нарушает права и интересы участников закупки.

Таким образом, ограничения в отношении участников закупки, которыми могут быть только СМП, СОНКО, установлены заказчиком в аукционной документации в рамках соблюдения обязанности, предусмотренной частью 1 статьи 30 Закона о контрактной системе. Соответственно, законное требование не может привести к ограничению конкуренции, в частности к необоснованному ограничению числа участников закупки и нарушению антимонопольного законодательства.

Следует отметить, что неисполнение заказчиками обязательства по осуществлению закупок у СМП, СОНКО влечет административную ответственность. В случае, если заказчик в течение года не осуществил необходимый объем закупок товаров, работ, услуг у СМП, СОНКО, то согласно части 11 статьи 7.30 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях на должностное лицо налагается штраф в размере 50 тыс. рублей.

При проведении внеплановой проверки в действиях Заказчика антимонопольным органом выявлены следующие нарушения законодательства о контрактной системе.

В соответствии с пунктом 6 части 5 статьи 63, части 3 статьи 64 Закона о контрактной системе в извещении о проведении аукциона и документации об аукционе заказчиком устанавливаются требования к участникам закупки и исчерпывающий перечень документов, которые должны быть представлены участниками такого аукциона в соответствии с пунктом 1 части 1, частями 2 и 2.1

(при наличии таких требований) статьи 31 Закона о контрактной системе, а также требование, предъявляемое к участникам такого аукциона в соответствии с частью 1.1 (при наличии такого требования) статьи 31 Закона о контрактной системе.

Пунктом 1 части 1 статьи 31 Закона о контрактной системе определено, что при осуществлении закупки заказчик устанавливает единое требование к участникам закупки о соответствии требованиям, установленным в соответствии с законодательством Российской Федерации к лицам, осуществляющим поставку товара, выполнение работы, оказание услуги, являющихся объектом закупки.

Частью 1 статьи 549 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) по договору купли-продажи недвижимого имущества (договору продажи недвижимости) продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество.

Следует отметить, в силу части 1 статьи 288 ГК РФ только **собственник** осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему жилым помещением в соответствии с его назначением, следовательно, такой муниципальный контракт может только с собственником объекта недвижимости.

В силу части 1 статьи 30 ЖК РФ собственник жилого помещения осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему на праве собственности жилым помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования, которые установлены ЖК 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 ГК РФ и иными законами (часть 1 статьи 131 ГК РФ).

Государственной регистрации подлежат права собственности и другие вещные права на недвижимое имущество и сделки с ним в соответствии со статьями 130, 131, 132 и 164 ГК РФ, за исключением прав на воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания и космические объекты.

Статьей 9 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о государственной регистрации недвижимости) в реестр прав на недвижимость вносятся сведения о правах, об ограничениях прав и обременениях объектов недвижимости, о сделках с объектами недвижимости, если такие сделки подлежат государственной регистрации в соответствии с федеральным законом, а также дополнительные сведения, внесение которых в реестр прав на недвижимость не влечет за собой переход, прекращение, ограничения прав и обременение объектов недвижимости.

Согласно части 1 статьи 28 Закона о государственной регистрации недвижимости государственная регистрация возникновения или перехода прав на недвижимое

имущество удостоверяются выпиской из Единого государственного реестра недвижимости.

Частью 2 статьи 14 Закона о государственной регистрации недвижимости предусмотрено, что основаниями для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав являются:

- 1) акты, изданные органами государственной власти или органами местного самоуправления в рамках их компетенции и в порядке, который установлен законодательством, действовавшим в месте издания таких актов на момент их издания, и устанавливающие наличие, возникновение, переход, прекращение права или ограничение права и обременение объекта недвижимости;
- 2) договоры и другие сделки в отношении недвижимого имущества, совершенные в соответствии с законодательством, действовавшим в месте расположения недвижимого имущества на момент совершения сделки;
- 3) акты (свидетельства) о приватизации жилых помещений, совершенные в соответствии с законодательством, действовавшим в месте осуществления приватизации на момент ее совершения;
- 4) свидетельства о праве на наследство;
- 5) вступившие в законную силу судебные акты;
- 6) акты (свидетельства) о правах на недвижимое имущество, выданные уполномоченными органами государственной власти в порядке, установленном законодательством, действовавшим в месте издания таких актов на момент их издания;
- 7) межевой план, технический план или акт обследования, подготовленные в результате проведения кадастровых работ в установленном федеральным законом порядке, утвержденная в установленном федеральным законом порядке карта-план территории, подготовленная в результате выполнения комплексных кадастровых работ (далее - карта-план территории);
 - 7.1) схема размещения земельного участка на публичной кадастровой карте при осуществлении государственного кадастрового учета земельного участка, образуемого в целях его предоставления гражданину в безвозмездное пользование в соответствии с Федеральным законом «Об особенностях предоставления гражданам земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и расположенных на территориях субъектов Российской Федерации, входящих в состав Дальневосточного федерального округа, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;
- 8) 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;

9) наступление обстоятельств, указанных в федеральном законе.

Частью 1 статьи 21 Закона о государственной регистрации недвижимости документы, устанавливающие наличие, возникновение, переход, прекращение, ограничение права и обременение недвижимого имущества и представляемые для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, должны соответствовать требованиям, установленным законодательством Российской Федерации, и отражать информацию, необходимую для государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество в Едином государственном реестре недвижимости. Указанные документы должны содержать описание недвижимого имущества и, если иное не установлено Законом о государственной регистрации недвижимости, вид регистрируемого права, в установленных законодательством Российской Федерации случаях должны быть нотариально удостоверены, заверены печатями, должны иметь надлежащие подписи сторон или определенных законодательством Российской Федерации должностных лиц.

Так, например, в силу статьи 584 ГК РФ договор ренты подлежит нотариальному удостоверению, а договор, предусматривающий отчуждение недвижимого имущества под выплату ренты, подлежит также государственной регистрации.

До введения в действие Закона о государственной регистрации права для договоров, предусмотренных статьями 550, 560 и 574 ГК РФ, сохраняли силу правила об обязательном нотариальном удостоверении таких договоров, установленные законодательством до введения в действие части второй ГК РФ.

В силу части 1 статьи 69 Закона 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.

Следовательно, договор ренты, договор купли-продажи недвижимости, договор дарения без доказательств нотариального удостоверения не может свидетельствовать о наличии у лица, продающего недвижимое имущество прав собственности на такое имущество.

Таким образом, право собственности на недвижимое имущество, возникшее до 1998 года, может быть подтверждено, например, следующими документами:

- договор приватизации;
- договор купли-продажи, нотариально удостоверенный;
- договор дарения, нотариально удостоверенный;
- договор мены;
- договор ренты, нотариально удостоверенный;

- договор долевого строительства;
- свидетельство о праве на наследство по закону;
- свидетельство о праве на наследство по завещанию и т.д.

В силу Закона о контрактной системе, участник закупки обязан подтвердить соответствие требованиям, установленным гражданским законодательством, а также представить документы, подтверждающие соответствие участника закупки таким требованиям.

При этом, в силу пункта 1.3 проекта муниципального контракта «указанное жилое помещение принадлежит «продавцу» на основании _____».

Таким образом, заказчиком в извещении о проведении электронного аукциона, документации о закупке, не установлено требование к участникам закупки, а именно требование о наличии у них права собственности на продаваемый участником объект закупки (квартиру), что не соответствует пункту 1 части 1, части 5 статьи 31, пункту 6 части 5 статьи 63, части 3 статьи 64 Закона о контрактной системе.

С учетом изложенного, действия должностного лица заказчика могут быть квалифицированы по главе 7 КоАП РФ.

Исходя из изложенного, информации, представленной заявителем, заказчиком, а также информации, полученной Комиссией при проведении внеплановой проверки, Комиссия, руководствуясь статьями 99, 106 Закона о контрактной системе и приказом ФАС России от 19.11.2014 № 727/14 «Об утверждении административного регламента Федеральной антимонопольной службы по исполнению государственной функции по рассмотрению жалоб на действия (бездействие) заказчика, уполномоченного органа, уполномоченного учреждения, специализированной организации, комиссии по осуществлению закупок, ее членов, должностного лица контрактной службы, контрактного управляющего, оператора электронной площадки при определении поставщиков (подрядчиков, исполнителей) для обеспечения государственных и муниципальных нужд,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу гражданина на действия заказчика при проведении электронного аукциона на приобретение жилого благоустроенного помещения с земельным участком (при наличии) для детей-сирот и детей оставшихся без попечения родителей, и лиц из их числа в с. Чесма (извещение №0169300033420000010) необоснованной.
2. По результатам проведенной внеплановой проверки признать в действиях заказчика нарушение пункта 1 части 1, части 5 статьи 31, пункта 6 части 5 статьи 63, части 3 статьи 64 Закона о контрактной системе.
3. Предписание об устранении нарушений законодательства о контрактной системе не выдавать, поскольку допущенное нарушение на результаты осуществленной закупки не повлияло.

4. Передать материалы жалобы должностному лицу Челябинского УФАС России для рассмотрения вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении.

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

Председатель Комиссии «<...>»

Члены Комиссии «<...>»

«<...>»