

РЕШЕНИЕ

по делу № 267-ВП/2017

г. Челябинск, пр. Ленина, 59

Резолютивная часть решения оглашена 05 декабря 2017 года

В полном объеме решение изготовлено 08 декабря 2017 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), проведя внеплановую проверку действий заказчика при проведении электронного аукциона на покупку квартиры в г. Миньяр в муниципальную собственность Ашинского района Челябинской области для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей не менее 36,0 кв. м. (извещение № 0169300038717000496), в присутствии:

- представителя Комитет по управлению муниципальным имуществом администрации Ашинского муниципального района (далее – КУМИ АМР, заказчик) «<...>», действующего на основании распоряжения № 1700 от 12.12.2016;

- в отсутствие представителей Администрации Ашинского муниципального района (далее – уполномоченный орган), заявивших ходатайство о рассмотрении дела в их отсутствие.

Заявитель о времени и месте заседания Комиссии уведомлен, заявлений, ходатайств не представил.

УСТАНОВИЛА:

В Челябинское УФАС России 16.11.2017 поступила жалоба гражданина (далее – заявитель) на действия заказчика при проведении электронного аукциона на покупку квартиры в г. Миньяр в муниципальную собственность Ашинского района Челябинской области для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей не менее 36,0 кв. м. (извещение № 0169300038717000496) (далее – Аукцион, Закупка). Жалоба возвращена

заявителю на основании пункта 3 части 11 статьи 105 Закона о контрактной системе, антимонопольным органом проведение внеплановой проверки назначено на 23 ноября 2017 года.

Определением от 23.11.2017 объявлен перерыв в заседании Комиссии до 13.10.05.12.2017.

Согласно представленным документам извещение о проведении электронного аукциона опубликовано уполномоченным органом на официальном сайте Единой информационной системы в сфере закупок www.zakupki.gov.ru 07.11.2017 в 15:06.

Начальная (максимальная) цена контракта на покупку квартиры в г. Миньяр в муниципальную собственность Ашинского района Челябинской области для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей не менее 36,0 кв. м. – 661 320,00 рублей.

Протокол № 358-А/Р рассмотрения заявок на участие в электронном аукционе № 0169300038717000496 от 15.11.2017.

Протокол № 358-А/П подведения итогов на участие в электронном аукционе № 0169300038717000496 от 20.11.2017.

На дату заседания Комиссии контракт по итогам аукциона не заключен.

Согласно доводам заявителя, заказчиком установлен короткий срок подачи заявок на участие в электронном аукционе, что не позволяет потенциальному участнику закупки надлежащим образом оформить документы и подать заявку.

Представитель заказчика не согласился с доводами жалобы гражданина и пояснил, что срок подачи заявок на участие в закупке установлен в соответствии с требованиями Закона о контрактной системе. Считает доводы заявителя необоснованными.

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

1. Согласно части 1 статьи 63 Закона о контрактной системе извещение о проведении электронного аукциона размещается заказчиком в единой информационной системе.

В силу части 2 статьи 63 Закона о контрактной системе в случае, если начальная (максимальная) цена контракта (цена лота) не превышает три миллиона рублей, заказчик размещает в единой информационной системе извещение о проведении электронного аукциона не менее чем за семь дней до даты окончания срока подачи заявок на участие в таком аукционе.

Как следует из извещения о проведении электронного аукциона для закупки

№ 0169300038717000496 срок окончания подачи заявок установлен 15.11.2017 в 08:00. Поскольку извещение о проведении электронного аукциона размещено 07.11.2017, у участников закупки была возможность подать заявку в течение семи дней, что соответствует требованиям части 2 статьи 63 Закона о контрактной системе.

Заявитель на заседании Комиссии не присутствовал, письменных пояснений, дополнений не направлял. Обращение заявителя не содержит доказательств, свидетельствующих о невозможности потенциальному участнику подготовиться и подать заявку на участие в электронном аукционе, а также, что действия заказчика нарушают права и законные интересы заявителя.

Кроме того, в соответствии с протоколом № 358-А/Р рассмотрения заявок на участие в электронном аукционе № 0169300038717000496 от 15.11.2017 на участие в аукционе поступило 2 заявки, ценовые предложения поданы двумя участниками закупки.

Таким образом, доводы заявителя не находят своего подтверждения.

1. 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 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – 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.

Следует также отметить, что до вступления в силу Закона о государственной регистрации недвижимости, проведенная государственная регистрация возникновения и перехода прав на недвижимое имущество удостоверялась по выбору правообладателя свидетельством о государственной регистрации прав или выпиской из Единого государственного реестра прав. При этом свидетельство о государственной регистрации прав оформляется только в форме документа на бумажном носителе (часть 1 статьи 14 Закон о государственной регистрации прав на недвижимое имущество).

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.

Необходимо отметить, что Заказчиком не установлено требование к участникам закупки, а именно требование о наличии у них права собственности на продаваемый участником объект закупки (квартира), что не соответствует пункту 1 части 1 статьи 31, пункту 6 части 5 статьи 63, части 3 статьи 64 Закона о контрактной системе.

К тому же формулировка: «документ, на основании которого возникло право собственности на квартиру; - свидетельство о праве собственности на продаваемую квартиру, или копии этих документов» не является надлежащим исполнением требований пункта 6 части 5 статьи 63 Закона о контрактной системе, поскольку не определяет полного перечня документов, которыми участник закупки может подтвердить свое соответствие требованиям, установленным в соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 31 Закона о контрактной системе, а также не позволяет однозначно сделать вывод, что право собственности на квартиру должно быть у участника закупки.

2. В силу части 4 статьи 34 Закона о контрактной системе в контракт включается обязательное условие об ответственности заказчика и поставщика (подрядчика, исполнителя) за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, предусмотренных контрактом.

Постановлением Правительства РФ от 30.08.2017 № 1042 утверждены «Правила определения размера штрафа, начисляемого в случае ненадлежащего исполнения заказчиком, неисполнения или ненадлежащего исполнения поставщиком (подрядчиком, исполнителем) обязательств, предусмотренных контрактом (за исключением просрочки исполнения обязательств заказчиком, поставщиком (подрядчиком, исполнителем)), и

размера пени, начисляемой за каждый день просрочки исполнения поставщиком (подрядчиком, исполнителем) обязательства, предусмотренного контрактом» (далее – Правила).

В нарушение части 4 статьи 34 Закона о контрактной системе отсутствует ответственность подрядчика, установленная в пункте 6 Правил, за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательства, предусмотренного контрактом, которое не имеет стоимостного выражения.

Действия заказчика могут быть квалифицированы по части 4.2 статьи 7.30 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 N 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 доводы обращения гражданина на действия заказчика при проведении электронного аукциона на покупку квартиры в г. Миньяр в муниципальную собственность Ашинского района Челябинской области для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей не менее 36,0 кв. м. (извещение № 0169300038717000496) не нашедшими подтверждения, необоснованными.

2. По результатам проведенной внеплановой проверки признать в действиях заказчика нарушение части 4 статьи 34 Закона о контрактной системе, пункта 6 Правил.

3. Предписание об устранении законодательства о контрактной системе не выдавать, поскольку допущенные нарушения не повлияли на результаты проведенного электронного аукциона.

4. Передать материалы дела должностному лицу Челябинского УФАС России для рассмотрения вопроса о привлечении виновных лиц к административной ответственности за нарушение законодательства о контрактной системе.

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