

## РЕШЕНИЕ № 172-ж/2017, 173-ж/2017

17 апреля 2017 года

г. Челябинск, пр. Ленина, 59

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

Председателя Комиссии:	...	-	заместителя руководителя Челябинского УФАС России;
Членов Комиссии:	...	-	ведущего специалиста - эксперта контроля закупок для государственных и муниципальных нужд Челябинского УФАС России;
	...	-	специалиста- эксперта отдела контроля закупок для государственных и муниципальных нужд Челябинского УФАС России,

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 жалобу ООО «Бравос» (далее – Заявитель) на действия Заказчика при проведении электронных аукционов на приобретение в муниципальную собственность жилых помещений - однокомнатных квартир (извещения № 0169300027117000064, 0169300027117000063) (далее — аукционы), в присутствии:

- представителя Заявителя, действующего на основании доверенности б/н от 17.04.2017;

- представителя Управления имущественных отношений Верхнеуфалейского городского округа (далее - Заказчик), действующего на основании доверенности № 5 от 16.01.2017;

- в отсутствие представителя Уполномоченного органа, уведомленного о дате, месте и времени заседания комиссии,

### УСТАНОВИЛА:

В Челябинское УФАС России 10.04.2017 поступили жалобы Заявителя на действия Заказчика при проведении электронных аукционов на на приобретение в муниципальную собственность жилых помещений - однокомнатных квартир (извещения № 0169300027117000064, 0169300027117000063), объявленных Заказчиком путем размещения в Единой информационной системе [www.zakupki.gov.ru](http://www.zakupki.gov.ru). 29.03.2017 извещений о проведении Аукционов.

Начальная (максимальная) цена контракта по аукциону № 0169300027117000063 – 851 440 рублей 00 копеек.

Начальная (максимальная) цена контракта по аукциону № 0169300027117000064 – 851 440 рублей 00 копеек.

По состоянию на 17.04.2017 контракты по результатам Аукционов не заключены, определение поставщика в части заключения контрактов Заказчиком приостановлено антимонопольным органом.

Согласно доводам, изложенным в жалобах, Заявитель полагает, что Заказчик неправомерно установил в документации требование о наличии у участника закупки права собственности на продаваемый участником объект закупки, поскольку участником аукциона может быть не только собственник жилого помещения, но и лицо, которое действует по доверенности от имени собственника.

Указанное нарушение, по мнению Заявителя, приводит к ограничению конкуренции, поскольку, хозяйствующие субъекты, которые не являются собственниками жилых помещений не имеют возможности участвовать в аукционе.

Представитель Заказчика с доводами жалоб не согласился и пояснил, что указанное требование правомерно установлено в документации об аукционах, поскольку муниципальный контракт может быть заключен только с собственником жилого помещения.

Более того, требование установлено в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости".

Представители Уполномоченного органа на заседание комиссии не явились, направили в адрес антимонопольного органа ходатайство о рассмотрении дела в отсутствие представителя.

*Изучив представленные документы, заслушав пояснения сторон, руководствуясь частью 15 статьи 99, статьей 106 Закона о контрактной системе, Комиссия пришла к следующим выводам,*

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.**

Только собственник осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему жилым помещением в соответствии с его назначением (часть 1 статьи 288 ГК РФ).

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 Гражданского кодекса Российской Федерации, за исключением прав на воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания и космические объекты.

Статьей 9 Федерального закона от 13.07.2015 N 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 настоящим Федеральным законом, 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 Гражданского кодекса Российской Федерации 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 Гражданского кодекса Российской Федерации, сохраняли силу правила об обязательном нотариальном удостоверении таких договоров, установленные законодательством до введения в действие части второй Гражданского кодекса Российской Федерации.

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 N 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 гос. регистрации прав на недвижимое имущество).

Таким образом, право собственности на недвижимое имущество, возникшее до 03.07.2016 может подтверждаться также свидетельством о государственной регистрации прав.

Как видно из аукционных документаций, Заказчик в пункте 12.1. установил требование к участникам, предъявляемое в соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 31 Закона о контрактной системе, а именно: наличие права собственности на продаваемый участником объект закупки (однокомнатная квартира).

Также указано, что документами, предоставляемыми участниками закупки во второй части заявки и подтверждающими соответствие участника указанному требованию являются копии следующих документов:

- свидетельство о государственной регистрации права собственности на однокомнатную квартиру;
- выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав;
- 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(если право собственности возникло до 1998 г.);
- иные документы, которые в соответствии с законодательством Российской Федерации подтверждают наличие, возникновение, переход прав на недвижимое имущество в соответствии с требованиями, установленными ст. 21 Федерального закона № 218 ФЗ от 13.07.2015 г. «О государственной регистрации недвижимости».

Следует отметить, что Заказчиком правомерно установлено требование о наличии у участника закупки права собственности на приобретаемый объект недвижимости, а также определен исчерпывающий перечень документов, которыми участник закупки вправе подтвердить право собственности на продаваемое жилое помещение при участии в закупке.

Довод Заявителя о том, что указанное требование установлено Заказчиком неправомерно не обоснован, поскольку в силу часть 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.

Необходимо отметить, что 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.

Из содержания части 1 статьи 185 ГК РФ доверенностью признается письменное

уполномочие, **выдаваемое одним лицом другому лицу или другим лицам для представительства перед третьими лицами.**

В данном случае представитель **действует в интересах представляемого, а не в своих собственных интересах**, следовательно, стороной по муниципальному контракту должен являться именно собственник объекта недвижимости, поскольку только ему принадлежит право распоряжения.

Более того, права и обязанности по заключенному муниципальному контракту возникают именно у продавца, то есть у такого лица, которое на момент совершения сделки, обладает правом собственности на объект недвижимости.

Вместе с тем, Закон о контрактной системе не ограничивает право представителя совершать действия, направленные на заключение муниципального контракта.

Следует отметить, что установление такого требования как наличие у участника права собственности обусловлено требованиями законодательства Закона о государственной регистрации недвижимости.

Согласно статье 4 Закона о государственной регистрации недвижимости участниками отношений, возникающих при осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, **являются собственники недвижимого имущества** и обладатели иных подлежащих государственной регистрации прав на него, другие лица в предусмотренных настоящим Федеральным законом случаях, в том числе граждане Российской Федерации, иностранные граждане и лица без гражданства, российские и иностранные юридические лица, международные организации, Союзное государство, иностранные государства, Российская Федерация, субъекты Российской Федерации, муниципальные образования, органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти субъектов Российской Федерации и органы местного самоуправления, кадастровые инженеры, нотариусы, судебные приставы-исполнители, **с одной стороны**, и орган регистрации прав - с другой.

Более того, в силу пункта 1 части 1 статьи 31 Закона о контрактной системе **именно участник закупки** должен предоставить в составе заявки копии документы, **подтверждающих его соответствие требованиям**, установленным в соответствии с законодательством РФ к лицам, осуществляющим поставку товара.

На основании указанных норм Заказчик устанавливает требование о наличии документов, подтверждающих право собственности на объект недвижимости. Именно это требование может быть предъявлено только к поставщику.

Таким образом, все действия, связанные с заключением контракта, могут быть совершены представителем, однако такие действия должны совершаться от имени собственника объекта недвижимости, поскольку только собственник может подтвердить право на такой объект недвижимости.

Позиция антимонопольного органа подтверждается письмом Минэкономразвития РФ № Д28и-1508 от 15.06.2016.

Также следует отметить, что к жалобе в силу части 9 статьи 105 Закона о

контрактной системе прикладываются документы, подтверждающие ее обоснованность.

Из анализа частей 1, 9 статьи 105 Закона о контрактной системе следует, что именно на заявителя жалобы возложена обязанность по доказыванию обоснованности доводов жалобы с предоставлением соответствующих документов.

Жалобы ООО «Бравос» не содержит доказательств, свидетельствующих об ограничении конкуренции, в том числе количества участников рассматриваемой закупки.

Таким образом, доводы Заявителя, согласно которым Заказчиком в документации установлены требования, которые ведут к ограничению конкуренции, не доказаны.

Более того, на участие в аукционах подано по 6 заявок, большинство участников приняло участие в аукционе. Представитель Заказчика на заседании комиссии указал, что за последнее время возросло количество участников аукционов на приобретение жилых помещений. Кроме того, представитель Заказчика подтвердил, что заявки могут быть поданы представителем от лица собственника, который передал свои полномочия представителю для осуществления всех необходимых действий.

Таким образом, права третьих лиц, которые не являются собственниками, но участвуют в аукционе от имени собственника, не ограничены.

*Комиссия по контролю в сфере закупок для государственных и муниципальных нужд, проведя внеплановую проверку, выявила следующие нарушения законодательства о контрактной системе.*

Согласно пункту 11 части 1 статьи 64 Закона о контрактной системе в документации об аукционе должна содержаться информация о порядке, датах начала и окончания срока предоставления участникам такого аукциона разъяснений положений документации о таком аукционе.

В силу части 3 статьи 65 Закона о контрактной системе любой участник электронного аукциона, получивший аккредитацию на электронной площадке, вправе направить на адрес электронной площадки, на которой планируется проведение такого аукциона, запрос о даче разъяснений положений документации о таком аукционе.

В соответствии с частью 4 статьи 65 Закона о контрактной системе, в течение двух дней с даты поступления от оператора электронной площадки указанного в части 3 настоящей статьи запроса, заказчик размещает в единой информационной системе разъяснения положений документации об электронном аукционе с указанием предмета запроса, но без указания участника такого аукциона, от которого поступил указанный запрос, при условии, что указанный запрос поступил заказчику не позднее чем за три дня до даты окончания срока подачи заявок на участие в таком аукционе.

Дата окончания срока подачи заявок по данному аукционе приходится на 11.04.2017, следовательно, запросы могут быть поданы участниками до 07.04.2017 (включительно). В силу части 4 статьи 65 Закона о контрактной системе

разъяснение дается Заказчиком в течение 2-х дней, из этого следует, что дата окончания срока предоставления участникам закупки разъяснений приходится на 07.04.2017.

Как видно из аукционной документации, Заказчик указал, что датой окончания срока предоставления участникам аукциона разъяснений положений документации является 03.04.2017, следовательно, в нарушение части 4 статьи 65, пункта 11 части 1 статьи 64 Закона о контрактной системе Заказчиком сокращены сроки предоставления разъяснений положений документации об электронном аукционе.

Вместе с тем, данное нарушение не повлияло на результаты аукционов, участники закупки, подавшие заявки на участие в аукционах, выразили согласие с указанными условиями контрактов.

*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, 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 доводы жалоб ООО «Бравос» на действия Заказчика при проведении электронных аукционов на приобретение в муниципальную собственность жилых помещений - однокомнатных квартир (извещения № 0169300027117000064, 0169300027117000063) необоснованными.

2. Признать в действиях Заказчика нарушения части 4 статьи 65, пункта 11 части 1 статьи 64 Закона.

3. Предписание об устранении нарушения законодательства Российской Федерации о контрактной системе не выдавать, поскольку нарушение не повлияло на результаты проведения аукционов.

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