

решение

ООО «РИЭЛТИТЕНДЕР»
620027, г. Екатеринбург, ул. Советская,

д. 45, кв. 9
tenderotd@gmail.com

ГКУ «Центр организации закупок
Челябинской области»
454084, г. Челябинск, ул. Калинина,

д. 21
zakup@zakup74.ru

ГАУЗ «Центр охраны материнства и
детства г. Магнитогорск»
455026, Челябинская обл.,

г. Магнитогорск, ул. Суворова, 100
cmd74@cmd74.ru
contract.dept@cmd74.ru

oks-3@list.ru

ООО «РТС-Тендер»
121151, г. Москва, Набережная Тараса
Шевченко, д. 23А, эт. 25, пом. № 1
ko@rts-tender.ru

Комиссии по осуществлению закупок

(извещение № 0869200000223011064)

РЕШЕНИЕ № 074/06/105-2878/2023 (№ 527-ж/2023)

г. Челябинск, пр. Ленина, 59

Резолютивная часть решения оглашена «18» декабря 2023 года

В полном объеме решение изготовлено «21» декабря 2023 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 жалобу ООО «РИЭЛТИТЕНДЕР» на положения извещения при проведении электронного аукциона на приобретение объекта недвижимого имущества в целях реализации Постановления Правительства Челябинской области № 314-П от 02.06.2023 г. «О принятии решения о предоставлении бюджетных ассигнований на приобретение объектов недвижимого имущества в государственную собственность Челябинской области» (в редакции от 02.11.2023 г.) (извещение № 0869200000223011064), в присутствии:

- представителей ГАУЗ «Центр охраны материнства и детства г. Магнитогорск» (далее – заказчик) <...>, действующих на основании доверенностей от 14.12.2023 № 123, от 14.12.2023 № 124;

- представителей ГКУ «Центр организации закупок Челябинской области» (далее — уполномоченное учреждение) Обвинц<...>, действующих на основании доверенностей от 09.10.2023 № 17, от 10.10.2023 № 18;

- представителя ООО «РИЭЛТИТЕНДЕР» (далее – заявитель) <...>, директор общества согласно выписки из ЕГРЮЛ,

УСТАНОВИЛА:

В Челябинское УФАС России 12.12.2023 поступила жалоба заявителя на положения извещения при проведении электронного аукциона на приобретение объекта недвижимого имущества в целях реализации Постановления Правительства Челябинской области № 314-П от 02.06.2023 г. «О принятии решения о предоставлении бюджетных ассигнований на приобретение объектов недвижимого имущества в государственную собственность Челябинской области» (в редакции от 02.11.2023 г.) (извещение № 0869200000223011064) (далее – аукцион, закупка).

Согласно представленным документам извещение о проведении аукциона опубликовано в единой информационной системе в сфере закупок www.zakupki.gov.ru 07.12.2023.

Начальная (максимальная) цена контракта – 4 824 132,87 рублей.

На момент рассмотрения жалобы контракт по итогам закупки не заключен.

Согласно доводу жалобы установленные заказчиком при осуществлении закупки требования к участникам закупки являются избыточными и не основаны на требованиях законодательства РФ, предоставление документа о праве собственности не свидетельствует о соответствии участника требованиям, определенным извещением, а также данный документ не является товаросопроводительным и не подтверждает соответствие товара требованиям технического задания. Следовательно, требование о предоставлении в составе заявки документа, подтверждающего регистрацию права собственности собственника на жилое помещение, нарушает законодательство о контрактной системе.

Представители заказчика, уполномоченного учреждения с доводом жалобы не согласились, представили письменные пояснения, которые на заседании Комиссии поддержали, и указали, что обязанность участника аукциона представить документы, подтверждающие право собственности, соответствует требованиям действующего (действовавшего) законодательства и позволяет заказчику получить необходимые сведения о жилом помещении (информацию о правообладателе и кадастровом номере, а также о наличии ограничений прав и обременений объекта недвижимости). В обратном случае заказчик лишен возможности проверки в установленном законодательством порядке сведений о жилом помещении, тем самым применительно к специфике спорных правоотношений и их объекту могут возникнуть условия, препятствующие эффективности и результативности осуществления закупки, в том числе в связи с потенциальными рисками на этапе исполнения контракта.

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

В силу пункта 12 части 1 статьи 42 Закона о контрактной системе при осуществлении закупки путем проведения открытых конкурентных способов заказчик формирует с использованием единой информационной системы, подписывает усиленной электронной подписью лица, имеющего право действовать от имени заказчика, и размещает в единой информационной системе извещение об осуществлении закупки, содержащее требования, предъявляемые к участникам закупки в соответствии с частью 1 статьи 31 настоящего Федерального закона, требования, предъявляемые к участникам закупки в соответствии с частями 2 и 2.1 (при наличии таких требований) статьи 31 настоящего Федерального закона, и исчерпывающий перечень документов, подтверждающих соответствие участника закупки таким требованиям, а также требование, предъявляемое к участникам закупки в соответствии с частью 1.1 статьи 31 настоящего Федерального закона (при наличии такого требования).

Согласно пункту 1 части 1 статьи 31 Закона о контрактной системе при применении конкурентных способов, при осуществлении закупки у единственного поставщика

(подрядчика, исполнителя) в случаях, предусмотренных пунктами 4, 5, 18, 30, 42, 49, 54 и 59 части 1 статьи 93 настоящего Федерального закона, заказчик устанавливает единые требования к участникам закупки, в том числе о соответствии требованиям, установленным в соответствии с законодательством Российской Федерации к лицам, осуществляющим поставку товара, выполнение работы, оказание услуги, являющихся объектом закупки.

Объектом закупки является «Приобретение объекта недвижимого имущества в целях реализации Постановления Правительства Челябинской области № 314-П от 02.06.2023 г. «О принятии решения о предоставлении бюджетных ассигнований на приобретение объектов недвижимого имущества в государственную собственность Челябинской области» (в редакции от 02.11.2023 г.)».

Извещением об осуществлении закупки к участника установлены требования о наличии права собственности на продаваемый участником объект закупки.

Приложением № 4 к извещению установлены требования к содержанию, составу заявки на участие в закупке, в которых установлен перечень документов, подтверждающих соответствие участника закупки требованиям, установленным пунктом 1 части 1 статьи 31 Закона о контрактной системе:

- в случае возникновения права до вступления в силу Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» один из следующих документов:

договор приватизации;

договор купли-продажи, нотариально удостоверенный;

договор дарения, нотариально удостоверенный;

договор мены;

договор аренды, нотариально удостоверенный;

договор долевого строительства;

свидетельство о праве на наследство по закону;

свидетельство о праве на наследство по завещанию;

свидетельство о праве собственности на долю в общем совместном имуществе супругов, выдаваемое пережившему супругу;

- в случае возникновения права до вступления в силу Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее - Закон о государственной регистрации недвижимости), один из следующих документов:

свидетельство о государственной регистрации прав;

выписка из единого государственного реестра прав.

- в случае возникновения права после вступления в силу Закона о

государственной регистрации недвижимости:

выписка из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости.

Статьей 209 Гражданского кодекса РФ установлено, что собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. 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.

Согласно пункту 2 статьи 218 Гражданского кодекса РФ право собственности на имущество, которое имеет собственника, может быть приобретено другим лицом на основании договора купли-продажи, мены, дарения или иной сделки об отчуждении этого имущества.

Исходя из содержания статьи 219 Гражданского кодекса РФ право собственности на здания, сооружения и другое вновь создаваемое недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает с момента такой регистрации.

В силу статьи 223 Гражданского кодекса РФ 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.

Таким образом, законодательство устанавливает требование о наличии документа, подтверждающего право собственности на объект недвижимости. При этом данное требование относится только к собственнику жилого помещения. Следовательно, участником аукциона может быть исключительно собственник жилого помещения (Решение Арбитражного суда Челябинской области от 31.01.2019 по делу № А76-37711/2018, Постановление Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда от 10.04.2019 по делу № А76-37711/2018).

Указанное соответствует позиции Минфина России, изложенной в письме от 05.12.2023 № 24-06-06/116934, согласно которой принимать участие в закупках может любое юридическое лицо или любое физическое лицо (собственник квартиры), в том числе зарегистрированное в качестве индивидуального предпринимателя, которые вправе выступать в отношениях, связанных с осуществлением закупки, как непосредственно, так и через своих представителей (при наличии соответствующей доверенности). При этом физическое лицо (собственник квартиры или жилого помещения) вправе принимать участие в закупках лично либо через своего представителя (при наличии соответствующей доверенности) после регистрации в единой информационной системе и аккредитации такого лица на электронной площадке.

По мнению Минфина России, при участии в закупке участника закупки через

представителя такой представитель должен действовать не от своего имени, а от имени участника закупки (собственника квартиры).

В соответствии со статьей 288 Гражданского кодекса РФ собственник осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему жилым помещением в соответствии с его назначением.

Согласно пункту 1 статьи 131 Гражданского кодекса 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 Гражданским кодексом РФ и иными законами.

В силу статьи 554 Гражданского кодекса РФ в договоре продажи недвижимости должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить недвижимое имущество, подлежащее передаче покупателю по договору, в том числе данные, определяющие расположение недвижимости на соответствующем земельном участке либо в составе другого недвижимого имущества.

Так, например, положения Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», определяющие состав сведений выписки из Единого государственного реестра недвижимости, позволяют заказчику получить необходимые сведения о жилом помещении (информацию о правообладателе, кадастровый номер, вид жилого помещения и его технические характеристики, документы-основания, а также ограничение прав и обременение объекта недвижимости).

Согласно подпункту «а» пункта 1 части 2 статьи 51 Закона о контрактной системе не позднее двух рабочих дней, следующих за днем размещения в единой информационной системе протоколов, указанных в части 1 настоящей статьи, заказчик формирует с использованием единой информационной системы и размещает в единой информационной системе и на электронной площадке (с использованием единой информационной системы) без своей подписи проект контракта, указанный в пункте 5 части 2 статьи 42 Закона о контрактной системе, который должен содержать информацию, предусмотренную частью 6 статьи 30, пунктами 1, 2, 5 - 8, 10, 17, 18 и 20 части 1 статьи 42 Закона о контрактной системе (то есть, в том числе информацию о объекте закупки).

При этом адрес жилого помещения и его кадастровый номер, как необходимые данные, включаются в раздел «Предмет контракта» проекта контракта. При отсутствии указанных данных в договоре, условие о недвижимом имуществе, подлежащем передаче, считается не согласованным сторонами, а соответствующий договор не считается заключенным.

С учетом положений Гражданского кодекса РФ, при проведении закупки по приобретению жилого помещения (квартиры), в качестве товара, находящегося в гражданском обороте, законодательством предусмотрено наличие права собственности, которое для участия в электронном аукционе должно

подтверждаться соответствующими документами (Решение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 29.05.2020 по делу № А56-1978/2020, Постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 21.09.2020 по делу № А56-1978/2020, Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 21.01.2021 по делу № А56-1978/2020).

Неустановление при осуществлении закупки требований к правоустанавливающим документам может привести к злоупотреблению правом со стороны участников закупки, которые не имеют в наличии жилые помещения (квартиры), однако принимают участие в закупке, снижают начальную (максимальную) цену контракта, а в последующем уклоняются от заключения контракта либо предлагают заказчику на стадии приемки квартиру с характеристиками, не соответствующими условиям контракта.

В рассматриваемом случае, требование о предоставлении правоустанавливающих документов на жилое помещение на стадии подачи заявок на участие в закупке, направлено на достижение целей, установленных статьей 12 Закона о контрактной системе.

На основании изложенного, Комиссия Челябинского УФАС России не усматривает нарушений законодательства о контрактной системе при установлении требований о предоставлении в заявке на участие в закупке правоустанавливающих документов на приобретаемое жилое помещение (квартиру).

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,

РЕШИЛА:

Признать жалобу ООО «РИЭЛТИТЕНДЕР» на положения извещения при проведении электронного аукциона на приобретение объекта недвижимого имущества в целях реализации Постановления Правительства Челябинской области № 314-П от 02.06.2023 г. «О принятии решения о предоставлении бюджетных ассигнований на приобретение объектов недвижимого имущества в государственную собственность Челябинской области» (в редакции от 02.11.2023 г.) (извещение № 0869200000223011064) необоснованной.

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

Председатель комиссии

<...>

Члены комиссии:

<...>

<...>

Исп.<...>

2023-19958