

г. Челябинск, пр. Ленина, 59

Резолютивная часть решения оглашена 11 июля 2018 года

В полном объеме решение изготовлено 16 июля 2018 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 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 соблюдения законодательства о контрактной системе при проведении электронного аукциона на покупку квартиры в границах Ашинского муниципального района в муниципальную собственность Ашинского района Челябинской области (для инвалида) не менее 39,9 кв. м (извещение № 0169300038718000130) в присутствии:

- представителей Комитета по управлению муниципальным имуществом администрации Ашинского муниципального района (далее – заказчик) <***>, действующего на основании распоряжения о назначении на муниципальную должность от 12.12.2016 № 1700;

-представителя Администрации Ашинского муниципального района (далее – уполномоченный орган) <***>, действующего на основании доверенности от 08.12.2017 № 09-10113,

УСТАНОВИЛА:

В Челябинское УФАС России 09.06.2018 поступило обращение Уполномоченного по правам человека в Челябинской области, содержащее информацию о возможных нарушениях, допущенных администрацией Ашинского муниципального района, Комитетом по управлению муниципальным имуществом администрации Ашинского муниципального района при проведении электронного аукциона на покупку квартиры в границах Ашинского муниципального района в муниципальную собственность Ашинского района Челябинской области (для инвалида) не менее 39,9 кв. м (извещение № 0169300038718000130) (далее – закупка, аукцион).

Комиссией 18.06.2018 принято и направлено сторонам уведомление о проведение внеплановой проверки указанной закупки на заседании Комиссии.

Согласно представленным документам уполномоченным органом 30.03.2018 объявлено о проведении электронного аукциона на покупку квартиры в границах Ашинского муниципального района в муниципальную собственность Ашинского района Челябинской области (для инвалида) не менее 39,9 кв. м путем опубликования в единой информационной системе в сфере закупок извещения № 0169300038718000130 об осуществлении закупки.

Начальная (максимальная) цена контракта – 732 963, 00 рублей.

Дата и время окончания срока подачи заявок на участие в закупке – 09.04.2018 в 08 часов 00 минут.

На дату рассмотрения обращения контракт по итогам закупки не заключен, аукцион признан несостоявшимся в связи с тем, что по окончании срока подачи заявок на участие в аукционе не подано ни одной заявки.

Изучив представленные документы и материалы, руководствуясь частью 15 статьи 99 Закона о контрактной системе, Комиссия пришла к следующим выводам.

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 согласно законодательству 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 быть заключен 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 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 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 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 государственной регистрации прав на недвижимое имущество).

Кроме того, в соответствии с Федеральным законом от 03.07.2016 N 360-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» в статью 14 Закона о государственной регистрации прав на недвижимое имущество внесены изменения, согласно которым проведенная государственная регистрация возникновения и перехода прав на недвижимое имущество удостоверяется выпиской из Единого государственного реестра прав.

Таким образом, право собственности на недвижимое имущество, возникшее после 15.07.2016, может подтверждаться также выпиской из Единого государственного реестра прав.

С учетом изложенного, участник закупки **обязан** подтвердить соответствие требованиям, установленным гражданским законодательством, а также

представить в составе второй части заявки на участие в аукционе документы, подтверждающие соответствие участника закупки таким требованиям.

В пункте 2 Информационной карты аукционной документации заказчиком в соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 31 Закона о контрактной системе установлено требование к участникам о соответствии требованиям, установленным в соответствии с законодательством Российской Федерации к лицам, осуществляющим поставку товара, выполнение работы, оказание услуги, являющихся объектом закупки.

Вместе с тем, заказчиком указанное требование не конкретизировано в соответствии с объектом закупки, а именно: не установлено требование о наличии у участника закупки права собственности на продаваемый объект закупки.

Дополнительно антимонопольный орган отмечает следующее.

Согласно пункту 2 части 1 статьи 64 Закона о контрактной системе документация об электронном аукционе наряду с информацией, указанной в извещении о проведении такого аукциона, должна содержать требования к содержанию, составу заявки на участие в таком аукционе в соответствии с частями 3 - 6 статьи Закона о контрактной системе и инструкцию по ее заполнению. При этом не допускается установление требований, влекущих за собой ограничение количества участников такого аукциона или ограничение доступа к участию в таком аукционе.

При этом, в соответствии с пунктом 2 части 5 статьи 66 Закона о контрактной системе в составе второй части заявки участника закупки должны находить отражение в том числе документы, подтверждающие соответствие его единым требованиям, указанным в пункте 1 части 1 статьи 31 Закона о контрактной системе.

В извещении об осуществлении закупки, пункте 2 Информационной карты документации об аукционе в электронной форме требования к составу второй части заявки, в части предоставления документов, подтверждающих соответствие участника закупки пункту 1 части 1 статьи 31 Закона о контрактной системе, не установлены.

Таким образом, указанные требования о наличии у участника закупки права собственности на продаваемый объект закупки не нашли своего отражения в извещении о проведении аукциона и документации о закупке, а также в требованиях к составу второй части заявки, что свидетельствует о нарушении пункта 1 части 1 статьи 31, пункта 6 части 5 статьи 63, пункта 2 части 1, части 3 статьи 64 Закона о контрактной системе.

2. Согласно пункту 1 части 3 статьи 66 Закона о контрактной системе при

заключении контракта на поставку товара первая часть заявки на участие в электронном аукционе должна содержать **указанную в одном из следующих подпунктов** информацию:

а) согласие участника такого аукциона на поставку товара в случае, если этот участник предлагает для поставки товар, в отношении которого в документации о таком аукционе содержится указание на товарный знак (его словесное обозначение) (при наличии), знак обслуживания (при наличии), фирменное наименование (при наличии), патенты (при наличии), полезные модели (при наличии), промышленные образцы (при наличии), наименование страны происхождения товара, и (или) такой участник предлагает для поставки товар, который является эквивалентным товару, указанному в данной документации, конкретные показатели товара, соответствующие значениям эквивалентности, установленным данной документацией;

б) конкретные показатели, соответствующие значениям, установленным документацией о таком аукционе, и указание на товарный знак (его словесное обозначение) (при наличии), знак обслуживания (при наличии), фирменное наименование (при наличии), патенты (при наличии), полезные модели (при наличии), промышленные образцы (при наличии), наименование страны происхождения товара.

В соответствии с пунктом 2 Информационной карты аукционной документации первая часть заявки на участие в аукционе в электронной форме должна содержать следующие сведения:

а) согласие участника такого аукциона на поставку товара в случае, если этот участник предлагает для поставки товар, **в отношении которого в документации о таком аукционе содержится указание на товарный знак** (его словесное обозначение) (при наличии), знак обслуживания (при наличии), фирменное наименование (при наличии), патенты (при наличии), полезные модели (при наличии), промышленные образцы (при наличии), наименование страны происхождения товара, и (или) такой участник предлагает для поставки товар, который является эквивалентным товару, указанному в данной документации, конкретные показатели товара, соответствующие значениям эквивалентности, установленным данной документацией;

б) конкретные показатели, соответствующие значениям, установленным документацией о таком аукционе, и указание на товарный знак (его словесное обозначение) (при наличии), знак обслуживания (при наличии), фирменное наименование (при наличии), патенты (при наличии), полезные модели (при наличии), промышленные образцы (при наличии), наименование страны происхождения товара; (в соответствии с технической частью Приложение № 1 к информационной карте).

Между тем, Приложение № 1 к Информационной карте аукционной документации (Техническая часть) в перечисленных заказчиком требованиях

к функциональным характеристикам жилого помещения не содержит указания на товарный знак, соответственно, требование, предусмотренное подпунктом «а» пункта 2 Информационной карты аукционной документации в данном случае неприменимо.

Таким образом, заказчиком в нарушение пункта 2 части 1 статьи 64, пункта 1 части 3 статьи 66 Закона о контрактной системе требования к первой части заявки не конкретизированы в соответствии с объектом закупки.

3. В силу пункта 3 части 5 статьи 66 Закона о контрактной системе вторая часть заявки на участие в электронном аукционе должна содержать копии документов, **подтверждающих соответствие товара, работы или услуги 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. При этом не допускается требовать представление указанных документов, если в соответствии с законодательством Российской Федерации они передаются вместе с товаром.

Подпунктом 3 пункта 2 Информационной карты аукционной документации установлено следующее:

«Вторая часть заявки на участие в аукционе в электронной форме должна содержать следующие документы и сведения:

копии документов, подтверждающих соответствие товара, работы или услуги 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:

- кадастровый паспорт квартиры, выданный не позднее 6 месяцев на дату подачи заявки или выписка из Единого государственного реестра недвижимости;

- нотариально заверенное согласие супруга на совершаемую сделку (при наличии такового у продавца);

- разрешение органов опеки и попечительства в случаях, если долей в продаваемой квартире обладает несовершеннолетний гражданин;

- развернутое описание квартиры по параметрам, указанным в приложении к информационной карте. Рекомендуемая форма «Сведения о функциональных характеристиках (потребительских свойствах), качественных характеристиках товара» прилагается. При этом не

допускается требовать представление указанных документов, если в соответствии с законодательством Российской Федерации они передаются вместе с товаром».

При этом, требования о конкретизации значений показателей, закупаемого товара, указаны заказчиком в требованиях к содержанию первой части заявки, соответственно, запрашивать в составе второй части заявки «развернутое описание квартиры по параметрам, указанным в приложении к информационной карте. Рекомендуемая форма «Сведения о функциональных характеристиках (потребительских свойствах), качественных характеристиках товара» прилагается» неправомерно, поскольку часть 5 статьи 66 Закона о контрактной системе подобных требований не предусматривает.

Кроме того, как следует из содержания подпункта 3 пункта 2 Информационной карты аукционной документации в качестве документов, подтверждающих **соответствие товара требованиям, установленным в соответствии с законодательством Российской Федерации**, заказчик требует в составе второй части заявки на участие в электронном аукционе представить копии таких документов, как:

- нотариально заверенное согласие супруга на совершаемую сделку (при наличии такового у продавца);
- разрешение органов опеки и попечительства в случаях, если долей в продаваемой квартире обладает несовершеннолетний гражданин.

Вместе с тем, представители заказчика, уполномоченного органа на заседании Комиссии затруднились пояснить, соответствие товара каким именно требованиям, установленным законодательством Российской Федерации, подтверждают указанные документы.

Следует отметить, что приказом Минэкономразвития России от 07.06.2017 № 278 утвержден Административный регламент Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по предоставлению государственной услуги по государственному кадастровому учету и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

Так, пунктом 64 Приказа Минэкономразвития России от 07.06.2017 № 278 установлен исчерпывающий перечень документов, которые заявитель вправе по собственной инициативе представить при регистрации права собственности. При этом, указанный перечень не содержит такого документа, как нотариально заверенное согласие супруга на совершаемую сделку (при наличии такового у продавца).

Более того, согласно подпункту 6 пункта 66 Приказа Минэкономразвития России от 07.06.2017 № 278 орган регистрации прав не вправе требовать от заявителя или его представителя решений, заключений и разрешений,

выдаваемых органами опеки и попечительства в соответствии с законодательством Российской Федерации об опеке и попечительстве.

Помимо прочего, антимонопольный орган отмечает, что Комиссия критически относится к требованию о предоставлении в составе второй части заявки кадастрового паспорта, поскольку, как следует из содержания Приказа Минэкономразвития России от 07.06.2017 № 278, правовая экспертиза указанного документа проводится органом регистрации прав на момент государственной регистрации права собственности.

Таким образом, требования к содержанию второй части заявки установлены заказчиком в нарушение пункта 2 части 1 статьи 64, пункта 3 части 5 статьи 66 Закона о контрактной системе.

4. 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.

В соответствии с частью 8 статьи 34 Закона о контрактной системе штрафы начисляются за неисполнение или ненадлежащее исполнение поставщиком (подрядчиком, исполнителем) обязательств, предусмотренных контрактом, за исключением просрочки исполнения поставщиком (подрядчиком, исполнителем) обязательств (в том числе гарантийного обязательства), предусмотренных контрактом. Размер штрафа устанавливается контрактом в виде фиксированной суммы, определенной в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

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).

Пунктом 6 Правил предусмотрено, что б. за каждый факт неисполнения или ненадлежащего исполнения поставщиком (подрядчиком, исполнителем) обязательства, предусмотренного контрактом, которое не имеет стоимостного выражения, размер штрафа устанавливается (при наличии в контракте таких обязательств) в виде фиксированной суммы, определяемой в следующем порядке:

а) 1000 рублей, если цена контракта не превышает 3 млн. рублей;

б) 5000 рублей, если цена контракта составляет от 3 млн. рублей до 50 млн. рублей (включительно);

в) 10000 рублей, если цена контракта составляет от 50 млн. рублей до 100 млн. рублей (включительно);

г) 100000 рублей, если цена контракта превышает 100 млн. рублей.

Между тем, в нарушение части 8 статьи 34 Закона о контрактной системе, пункта 6 Правил ответственность за каждый факт неисполнения или ненадлежащего исполнения поставщиком (подрядчиком, исполнителем) обязательства, предусмотренного контрактом, которое не имеет стоимостного выражения, не нашла своего отражения в проекте муниципального контракта.

Дополнительно Комиссия сообщает, что в действиях виновного должностного лица усматриваются признаки состава административного правонарушения, предусмотренного частью 4.2 статьи 7.30 КоАП РФ.

Исходя из материалов внеплановой проверки, информации, представленной уполномоченным органом, заказчиком, Комиссия, руководствуясь частью 15 статьи 99 Закона о контрактной системе,

Р Е Ш Е Н И Е

1. Признать в действиях заказчика нарушение пункта 1 части 1 статьи 31, части 8 статьи 34, пункта 6 части 5 статьи 63, пункта 2 части 1, части 3 статьи 64, пункта 1 части 3 статьи 66, пункта 3 части 5 статьи 66 Закона о контрактной системе.

2. Предписание об устранении нарушений законодательства о контрактной системе не выдавать, поскольку аукцион признан несостоявшимся.

3. Передать материалы внеплановой проверки 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.