



**УПРАВЛЕНИЕ
ПО РЕГУЛИРОВАНИЮ
КОНТРАКТНОЙ СИСТЕМЫ
В СФЕРЕ ЗАКУПОК
БЕЛГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ**

Белгородский пр-т, 85а, г. Белгород, 308000
тел./факс (4722) 35-35-53
e-mail: bondarev_pr@belregion.ru
http://belgoszakaz.ru

12.09.2023 № 34-1-06/378

На № _____ от _____

**Управление
контроля размещения
государственного заказа
Федеральной антимонопольной
службы**

125993, г. Москва, ул. Садовая-
Кудринская, д. 11, Д-242, ГСП-3,
тел. 8(499) 755-23-23,
delo@fas.gov.ru, expert@fas.gov.ru

**О разъяснении законодательства
о контрактной системе**

Управление по регулированию контрактной системы в сфере закупок Белгородской области, являясь органом исполнительной власти области, уполномоченным на осуществление функций по обеспечению реализации государственной политики в сфере закупок для обеспечения нужд области, обращается за разъяснением законодательства о контрактной системе.

Отношения, возникающие в связи с осуществлением на территории Российской Федерации государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, подлежащих государственной регистрации, государственного кадастрового учета недвижимого имущества, а также ведением Единого государственного реестра недвижимости и предоставлением соответствующих сведений из него, регулируются Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Федеральный закон № 218-ФЗ).

Единый государственный реестр недвижимости является сводом достоверных систематизированных сведений об учтенном в соответствии с указанным Федеральным законом недвижимом имуществе, о зарегистрированных правах на такое недвижимое имущество, основаниях их возникновения, правообладателях, а также иных установленных в соответствии с Федеральным законом № 218-ФЗ сведений (часть 2 статьи 1 Федерального закона № 218-ФЗ).

Согласно части 7 статьи 1 Федерального закона № 218-ФЗ под государственным кадастровым учетом недвижимого имущества понимается внесение в Единый государственный реестр недвижимости сведений о земельных участках, зданиях, сооружениях, помещениях, машино-местах, об объектах незавершенного строительства, о единых недвижимых комплексах, а в случаях, установленных федеральным законом, и об иных объектах, которые прочно связаны с землей, то есть перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, которые подтверждают существование такого объекта недвижимости с характеристиками, позволяющими определить его в качестве индивидуально-определенной вещи, или подтверждают прекращение его существования, а также

иных предусмотренных Федеральным законом № 218-ФЗ сведений об объектах недвижимости (часть 7 статьи 1 Федерального закона № 218-ФЗ).

В соответствии с частью 1 статьи 5 Федерального закона № 218-ФЗ **каждый объект недвижимости**, сведения о котором внесены в Единый государственный реестр недвижимости, **имеет неизменяемый, не повторяющийся во времени и на территории Российской Федерации кадастровый номер**, присваиваемый органом регистрации прав.

В целях присвоения объектам недвижимости кадастровых номеров орган регистрации прав осуществляет кадастровое деление территории Российской Федерации на кадастровые округа, кадастровые районы и кадастровые кварталы (единицы кадастрового деления). При установлении или изменении единиц кадастрового деления соответствующие сведения вносятся в Единый государственный реестр недвижимости на основании правовых актов органа регистрации прав (часть 1 статьи 5 Федерального закона № 218-ФЗ).

Содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости **кадастровые номера, номера регистрации, реестровые номера границ обязательны для использования в соответствующих государственных информационных ресурсах, а также при межведомственном информационном взаимодействии** (часть 6 статьи 5 Федерального закона № 218-ФЗ).

Тем самым кадастровый номер объекта недвижимости выступает в качестве идентификатора, используемого при ведении Единого государственного реестра недвижимости, и позволяет определить конкретный объект недвижимости как индивидуально-определенную вещь.

В соответствии с частью 1 статьи 28 Федерального закона № 218-ФЗ **государственный кадастровый учет, государственная регистрация сделки, возникновения, изменения или перехода вещных прав, возникновения ограничения права, обременения объекта недвижимости, в том числе ипотеки, изменения ограничения права, обременения объекта недвижимости на основании договора или иной сделки, включая изменение или дополнение регистрационной записи об ипотеке на основании договора или иной сделки, удостоверяются выпиской из Единого государственного реестра недвижимости.**

Форма выписки, состав сведений, включаемых в нее, а также требования к ее формату в электронной форме определяются в соответствии со статьей 62 Федерального закона № 218-ФЗ. В частности, приказом Росреестра от 04.09.2020 № П/0329 «Об утверждении форм выписок из Единого государственного реестра недвижимости, состава содержащихся в них сведений и порядка их заполнения, требований к формату документов, содержащих сведения Единого государственного реестра недвижимости и предоставляемых в электронном виде, а также об установлении иных видов предоставления сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости» утверждены форма выписки и состав сведений, включаемых в нее. В числе указанных сведений – вид объекта недвижимости (земельный участок, здание, сооружение, помещение, машино-место, объект незавершенного строительства, единый недвижимый комплекс, предприятие как имущественный комплекс или иной вид); кадастровый номер и дата его присвоения; ранее присвоенный государственный учетный номер; описание местоположения объекта недвижимости (адрес объекта недвижимости) и т.д.

То есть все те сведения, которые идентифицируют и характеризуют конкретный объект недвижимости.

Согласно части 1 статьи 130 Гражданского кодекса Российской Федерации к недвижимым вещам относятся жилые и нежилые помещения, а также предназначенные для размещения транспортных средств части зданий или сооружений (машино-места), если границы таких помещений, частей зданий или сооружений описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке.

В соответствии со статьей 15 Жилищного кодекса Российской Федерации жилым помещением признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства).

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

В соответствии со статьей 554 Гражданского кодекса Российской Федерации 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**.

При отсутствии этих данных в договоре условие о недвижимом имуществе, подлежащем передаче, считается не согласованным сторонами, а **соответствующий договор не считается заключенным**.

Таким образом, в случае, если предметом закупки выступает жилое помещение (квартира), участник закупки обязан в заявке предложить конкретный индивидуально-определенный объект недвижимости.

Жилое помещение в соответствии с действующим законодательством индивидуально-определенная вещь, местоположение (адрес), кадастровый номер которой относится к ее основным характеристикам. Без данных показателей идентифицировать объект закупки как существующий объект недвижимого имущества не представляется возможным. Тем самым в контракте должны быть обязательно указаны данные, позволяющие определенно установить недвижимое имущество, подлежащее передаче заказчику. К таким данным относится вид жилого помещения – квартира, ее точный адрес, кадастровый номер, общая площадь.

Участнику закупки, в соответствии со статьей 554 Гражданского кодекса Российской Федерации необходимо представить сведения, 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.

То есть соответствующие идентифицирующие конкретный объект недвижимости сведения должны содержаться в заявке участника закупки, и в дальнейшем на основании части 1 статьи 34 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) включены в контракт.

Учитывая, что в соответствии с частью 2 статьи 1 Федерального закона № 218-ФЗ единственным источником достоверных сведений об учтенном

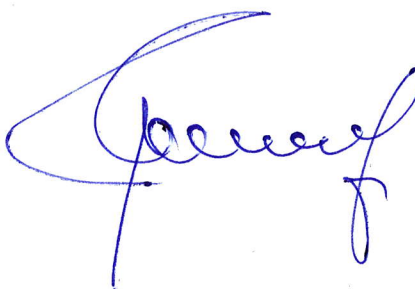
недвижимом имуществе является Единый государственный реестр недвижимости, а согласно пункту 4 Порядка предоставления сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, утвержденного Приказом Росреестра от 08.04.2021 № П/0149 «Об установлении Порядка предоставления сведений...», соответствующие сведения предоставляются в виде выписки из Единого государственного реестра недвижимости просим разъяснить:

вправе ли заказчик требовать указанный документ в составе заявки на участие в закупке как документ, подтверждающий соответствие товара требованиям, установленным в соответствии с законодательством Российской Федерации на основании подпункта «в» пункта 2 части 1 статьи 43 Закона о контрактной системе?

Просим выразить официальную позицию по указанному в настоящем письме вопросу.

С уважением,

Начальник управления



И.И. Бондарев