

РЕШЕНИЕ

по делу № 077/07/00-12530/2023 о нарушении
процедуры торгов и порядка заключения договоров

21.09.2023 г. Москва

Комиссия Московского УФАС России по рассмотрению жалоб на нарушение
процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее – Комиссия) в составе:

Председательствующего:

«...»;

членов Комиссии:

«...»;

«...»;

при участии посредством видеоконференцсвязи представителей «...»,
Департамента города Москвы по конкурентной политике, КП «КРТ»;

в отсутствие представителей АО «ЕЭТП», извещенных надлежащим образом
письмом Московского УФАС России от 15.09.2023 № НП/39267/23;

рассмотрев жалобу «...» (далее — Заявитель) на действия Департамента города
Москвы по конкурентной политике (далее — Организатор торгов) и КП «КРТ» при
проведении аукциона в электронной форме по продаже имущества находящегося
в оперативном управлении КП «КРТ» нежилое помещение по адресу: город Москва,
вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский, переулок Глубокий, дом 1/2,
помещение 1/2, общей площадью 263,1 кв. м, с кадастровым номером:
77:01:0004031:2441 (извещение № 21000005000000012467, лот № 1 далее — Торги)
(далее — Жалоба);

в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ
«О защите конкуренции» (далее — Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

В адрес Московского УФАС России поступила жалоба Заявителя на действия
Организатора торгов при проведении Торгов, перенаправленная письмом
Московского областного УФАС России от 13.09.2023 № КИ/15764/23.

В соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции по
правилам настоящей статьи антимонопольный орган рассматривает жалобы на
действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора
электронной площадки, закупочной комиссии при организации и проведении
торгов, заключении договоров по результатам торгов либо в случае, если торги,
проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством

Российской Федерации, признаны несостоявшимися, а также при организации и проведении закупок в соответствии с Федеральным законом от 18.07.2011 № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц» (в редакции, действующей на дату размещения Положения о закупках) (далее - Закон о закупках), за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

Согласно части 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, закупочной комиссии могут быть обжалованы в антимонопольный орган лицами, подавшими заявки на участие в торгах, а в случае, если такое обжалование связано с нарушением установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах, также иным лицом (заявителем), права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов.

Комиссия установила, что оспариваемый аукцион проводится в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, постановлением Правительства Москвы от 28 июня 2016 г. № 371-ПП «Об утверждении Единых требований к проведению торгов по продаже имущества, принадлежащего на праве собственности городу Москве, торгов на право заключения договоров аренды и иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении имущества, принадлежащего на праве собственности городу Москве» (далее – Единые требования), распоряжением Департамента городского имущества города Москвы от 12.04.2023 № 22031 «О согласовании совершения КП «КРТ» сделки по продаже нежилого имущества» и приказом КП «КРТ» от 19.04.2023 № КРТ-ПР-68/23 «О проведении аукциона в электронной форме по продаже нежилого помещения, находящегося в оперативном управлении».

В связи с изложенным, указанные Торги являются обязательными в силу закона, в связи с чем рассмотрены Комиссией в рамках статьи 18.1 Закона о защите конкуренции.

1. В своей жалобе Заявитель указывает, что Организатор торгов в установленный срок не направил проект договора купли-продажи и, таким образом, нарушил срок для заключения договора по итогам Торгов.
2. Заявитель указывает, что сведения в отношении объекта Торгов в аукционной документации не соответствуют фактическому состоянию нежилых помещений. Также Заявитель отмечает, что в аукционной документации указана недостоверная информация относительно объекта Торгов.

Организатор торгов с доводами жалобы не согласился, представил письменные пояснения.

КП «КРТ» (далее - Продавец) также представило позицию.

Проверив обоснованность доводов, приведенных в жалобе, в возражениях на нее и в выступлениях присутствовавших на заседании представителей участвующих в

деле лиц, изучив материалы дела, Комиссия приходит к следующим выводам.

1. Относительно довода о нарушении Организатором торгов сроков направления проекта договора купли-продажи и заключения Комиссия отмечает следующее.

Начало приема заявок на участие в продаже – 19.06.2023 в 20:00.

Окончание приема заявок на участие в продаже – 26.06.2023 в 15:00.

Определение участников продажи – 02.08.2023.

Проведение продажи (дата и время начала приема предложений от участников продажи) – 07.08.2023 в 10:00.

Согласно протоколу о признании претендентов участниками аукциона в электронной форме подано 4 заявки, из которых к участию в аукционе допущено 2 заявки.

07.08.2023 на электронной торговой площадке (АО «ЕЭТП») проведён аукцион № 21000005000000012467 в электронной форме по продаже нежилых помещений.

По итогам проведения Торгов был составлен протокол об итогах аукциона в электронной форме по продаже имущества, находящегося в оперативном управлении Казенного предприятия города Москвы «Комплексное развитие территории» от 07.08.2023 № 21000005000000012467.

Победителем признан «...» (Заявитель).

30.08.2023 договор купли-продажи нежилого помещения поступил в личный кабинет Победителя торгов на Инвестиционном портале города Москвы и был доступен для подписания до 09.09.2023.

В свою очередь, договор со стороны Заявителя в установленный срок подписан не был.

11.09.2023 в результате уклонения Заявителя от заключения договора был составлен протокол № 21000005000000012467 об отказе от заключения договора купли-продажи по итогам аукциона в электронной форме по продаже имущества, находящегося в оперативном управлении КП «КРТ».

Комиссия отмечает, что в соответствии с разделом 12 аукционной документации и приказом Департамента городского имущества города Москвы, Тендерного комитета города Москвы, Мосгорнаследия от 30.12.2020 М 403/70-01-213/20/807 «Об утверждении типовых форм документации по проведению земельно-имущественных торгов в городе Москве и признании утратившими силу приказов Департамента города Москвы по конкурентной политике, Департамента городского имущества города Москвы, Департамента культурного наследия города Москвы» договор купли-продажи имущества заключается в срок не позднее 20 (двадцати) дней с даты подведения итогов аукциона.

Таким образом, Комиссия обращает внимание, что последней датой подписания договора в личном кабинете со стороны Победителя Торгов было 27.08.2023.

В свою очередь, согласно вышеуказанному разделу аукционной документации и

пункту 7.1 договора купли-продажи подписание договора в форме электронного документа осуществляется усиленной квалифицированной электронной подписью (УКЭП) в личном кабинете на Инвестиционном портале города Москвы www.investmoscow.ru.

Вместе с тем на заседании Комиссии Продавец пояснил, что в результате технической ошибки, вследствие которой информация о возможности подписания договора не была отражена в личном кабинете Победителя Торгов.

О данной технической проблеме Продавец уведомил техническую поддержку, направив соответствующие обращения в АИС УИД 18.08.2023 (№ SD24881308) и в АИС РСМ 22.08.2023 (№ SD24908148).

Также Продавец указывает, что в целях подтверждения готовности со стороны Продавца заключить по результатам Торгов договор купли-продажи на электронную почту Заявителя «...», зарегистрированную на электронной площадке, было отправлено уведомление с предложением подписать договор в бумажном формате.

29.08.2023 в адрес Заявителя письмом Почты России (РПО 10100083353462) был отправлен договор купли-продажи нежилого помещения с сопроводительным письмом КП «КРТ» о возможности подписания договора на бумажном носителе.

Дополнительно договор купли-продажи нежилого помещения был отправлен для подписания на электронную почту Заявителя.

Между тем, 30.08.2023 договор купли-продажи нежилого помещения поступил в личный кабинет Заявителя на инвестиционном портале города Москвы и был доступен для подписания до 09.09.2023 (срок для подписания договора Заявителем был восстановлен на срок возникшей технической ошибки), о чем также был уведомлен Заявитель путем направления ему письма Почтой России 05.09.2023, а также письмом на электронную почту Заявителя.

Таким образом, Комиссия считает необходимым отметить, что договор купли-продажи недвижимых объектов по итогам Торгов был трижды направлен для подписания в адрес Заявителя.

Положения Гражданского кодекса Российской Федерации (далее — ГК РФ), законов и иных актов, содержащих нормы гражданского права (статья 3 ГК РФ), подлежат истолкованию в системной взаимосвязи с основными началами гражданского законодательства, закрепленными в статье 1 ГК РФ.

Согласно пункту 3 статьи 1 ГК РФ при установлении, осуществлении и защите гражданских прав и при исполнении гражданских обязанностей участники гражданских правоотношений должны действовать добросовестно. В силу пункта 4 статьи 1 ГК РФ никто не вправе извлекать преимущество из своего недобросовестного поведения.

Оценивая действия сторон как добросовестные или недобросовестные, следует исходить из поведения, ожидаемого от любого участника гражданского оборота, учитывающего права и законные интересы другой стороны, содействующего ей, в том числе в получении необходимой информации.

Вместе с тем Комиссия также обращает внимание, что наличие технической ошибки само по себе не может свидетельствовать о противоправности действий Продавца, так как последним были приняты все меры по устранению данной ошибки, а также в последствии Заявителю был восстановлен срок на подписание Договора в личном кабинете.

Между тем, разделом 7 документации об аукционе установлен порядок внесения и возврата задатка.

При этом согласно пункту 7.5 указанного раздела при уклонении или отказе победителя аукциона от заключения в установленный срок договора купли-продажи имущества, победитель утрачивает право на заключение указанного договора, задаток не возвращается.

Поскольку Заявитель не подписал договор купли-продажи в установленный срок, Организатором торгов было принято решение о признании Заявителя уклонившимся от заключения договора и невозврате задатка.

Соответственно, учитывая, что техническая ошибка была устранена, а также, принимая во внимание, что наличие данной ошибки не повлекло за собой нарушение непосредственно процедуры Торгов, Комиссия приходит к выводу о признании данного довода жалобы необоснованным.

2. Относительно довода о наличии недостоверных сведений в аукционной документации в отношении объекта Торгов и несоответствия объекта Торгов фактическому состоянию нежилых помещений Комиссия отмечает следующее.

При проведении Торгов информация о нежилых помещениях была указана в документации об аукционе в электронной форме по продаже имущества, находящегося в оперативном управлении Казённого предприятия города Москвы «Комплексное развитие территории» по адресу: город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский, переулок Глубокий, дом 1/2, помещение 1/2 (нежилое помещение общей площадью 263,1 кв. м, с кадастровым номером: 77:01:0004031:2441) и опубликована на электронной торговой площадке (АО «ЕЭТП»), Инвестиционном портале города Москвы www.investmoscow.ru (далее – официальный сайт Торгов).

В пункте 2.2 аукционной документации указано: «** Проход через третьих лиц. Имеется перепланировка».

Вместе с тем приложением № 2 к аукционной документации является проект договора купли-продажи, в пункте 1.8 которого установлено, что имущество передается в существующем на момент передачи техническом состоянии, осмотрено Покупателем, претензий по состоянию Имущества Покупателя не имеется. Покупатель уведомлен и согласен с тем, что некоторые характеристики Имущества (в том числе, но не ограничиваясь площадь, наименование), фактически могут отличаться от характеристик, указанных в п. 1.1. Договора. Указанное обстоятельство не может являться основанием для расторжения Договора и (или) предъявления каких-либо претензий к Продавцу со стороны Покупателя.

В свою очередь, Комиссия отмечает, что при подаче заявки на участие в Торгов

участник подтверждает, что на дату подписания заявки ознакомлен с характеристиками имущества, указанными в документации об аукционе, с порядком заключения договора купли-продажи и его условиями, последствиями уклонения или отказа от его заключения, соглашается приобрести указанное в извещении о проведении процедуры и документации об аукционе имущества в соответствии с условиями, указанными в ней, и обязуется в случае признания его победителем Аукциона заключить с Продавцом договор купли-продажи в сроки, указанные в извещении о проведении процедуры. Подача заявки на участие в Аукционе является волеизъявлением участника, принявшего условия проведения процедуры.

При этом на заседании Комиссии Продавец также пояснил, что на дату проведения Торгов и на текущую дату в отношении нежилого помещения обременения, в том числе сервитуты, отсутствуют.

Доказательств обратного Заявителем не представлено.

Относительно позиции Заявителя о наличии прав, притязаний третьих лиц в отношении нежилых помещений Комиссия отмечает, что право собственности города Москвы на нежилые помещения не оспаривается, что отражено в выписке ЕГРН, а распоряжение Департамента о закреплении на праве оперативного управления КП «КРТ» нежилых помещений в установленном законом порядке не оспорено, действительно.

Комиссия также отмечает, что согласно информации, размещенной на сайте Нагатинского районного суда города Москвы по делу 3/12-0232/22 ни Продавец ни Организатор торгов не являются участниками данного судебного спора, а нежилые помещения не являются предметом спора и нежилые помещения.

Более того, согласно информации ГСУ СК России по г. Москве № 28919/1780 от 18.05.2023 никаких обстоятельств, препятствующих распоряжению указанным нежилыми помещениями, не имеется.

Более того, размещенная Организатором торгов в документации информация об объекте соответствует данным ЕГРН.

При этом доводы Заявителя о том, что сведения из официальных источников, таких как ЕГРН, не соответствуют фактическому состоянию реализуемого помещения не могут являться предметом оценки со стороны антимонопольного органа, поскольку установление юридических фактов относится к компетенции суда.

Таким образом, Комиссия приходит к выводу о необоснованности доводов Заявителя о несоответствии сведений, изложенных в описании объекта в аукционной документации, и фактическим состоянием нежилых помещений, а также наличии недостоверной информации в аукционной документации.

Учитывая, что положения документации о проведении Торгов Заявителем не оспаривались, участник, подав заявку на участие в процедуре, конклюдентно согласился с установленными Организатором торгов требованиями.

Таким образом, Комиссией не установлено нарушений законодательства Российской Федерации со стороны Организатора торгов и Продавца, так как Организатор торгов при проведении Торгов действовал в соответствии с

требованиями законодательства Российской Федерации, а также документации о проведении Торгов, которая не была оспорена участником Торгов в установленном законом порядке.

Вместе с тем Заявитель доказательств обратного Комиссии не представил.

Комиссия также отмечает, что Заявитель конклюдентно согласился (пункт 1 статьи 8 ГК РФ) на все условия документации в момент подачи им заявки на участие в Торгах, а равно принял на себя риски по отклонению заявки в случае несоблюдения таких условий. В этой связи у Комиссии отсутствуют правовые основания к выявлению в действиях Организатора торгов нарушения требований действующего законодательства о закупках, поскольку последний действовал в соответствии с требованиями собственной документации, которая не была оспорена Заявителем ни в административном, ни в судебном порядке.

Заявитель как податель жалобы в антимонопольный орган и лицо, участвующее в деле, обязан вместе с жалобой представить соответствующие его позиции доказательства, подтверждающие или опровергающие оспариваемые обстоятельства. Как следует из материалов дела, Заявителем такие документы приложены не были, обоснований и объективных доказательств наличия в действиях Организатора торгов нарушений действующего законодательства, помимо субъективной оценки таких действий, не представлено.

При этом границы антимонопольного контроля торгов оканчиваются при достижении баланса частных и публичных интересов, на необходимость соблюдения которого указал Конституционный Суд Российской Федерации в постановлении от 29.03.2011 № 2-П, а также стабильности публичных правоотношений. В то же самое время «баланс» означает равновесие и равноправие сторон в публичных правоотношениях, а не смещение вектора административной защиты в сторону одного из участников таких отношений без достаточных к тому оснований.

Обратное будет противоречить не только балансу частных и публичных интересов, но и принципам добросовестной реализации и защиты своих гражданских прав (пункт 3 статьи 1 ГК РФ), недопустимости извлечения преимуществ из своего незаконного или недобросовестного поведения (пункт 4 статьи 1 ГК РФ) и злоупотребления правом (пункт 1 статьи 10 ГК РФ).

Таким образом, резюмируя изложенное, изучив представленные в материалах дела документы и доказательства в их совокупности и взаимосвязи, Комиссия приходит к выводу о признании жалобы Заявителя необоснованной.

Руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Заявителя на действия Организатора торгов при проведении Торгов необоснованной.

2. Снять ограничения на размещение Торгов, наложенные письмом Московского УФАС России от 15.09.2023 № НП/39267/23.

Настоящее решение может быть обжаловано в арбитражном суде в течение трех месяцев со дня его принятия.