

## РЕШЕНИЕ

по делу № 077/07/00-10661/2023 о нарушении

процедуры торгов и порядка заключения договоров

15.08.2023

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 «.....», «.....» (лично), «.....», «.....»,

рассмотрев жалобы «.....» (далее также – Заявитель) на действия Департамента города Москвы по конкурентной политике (далее также - Продавец 2) и Департамента городского имущества города Москвы (далее также – Продавец 1) при проведении торгов по продаже имущества, находящегося в собственности города Москвы, нежилые помещения по адресу: г. Москва, мкр. Чертаново Северное, д. 1а, площадью 23,6 кв. м, 24 кв. м, 24,1 кв. м (Этаж № 2, м/м 1582,1624,1589,1629,1590,1630), кадастровые номера: 77:05:0006002:9161, 77:05:0006002:9203, 77:05:0006002:9168, 77:05:0006002:9208, 77:05:0006002:9169, 77:05:0006002:9209 (извещения №№ 21000005000000013361, лот №1, 21000005000000013358, лот № 1, 21000005000000013362, лот №1, далее — Торги),

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 поступили жалобы Заявителя на действия Департамента города Москвы по конкурентной политике и Департамента городского имущества города Москвы при проведении Торгов.

Рассмотрение жалобы проводилось в дистанционном режиме посредством видеоконференцсвязи.

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.

Согласно пункту 2.1. Информационных сообщений, продажа имущества, находящегося в собственности города Москвы, проводится открытым по составу участников в соответствии с требованиями Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ), Федерального закона от 21 декабря 2001 года № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» (далее также - Закон о приватизации), постановления Правительства Российской Федерации от 27 августа 2012 г. № 860 «Об организации и проведении продажи государственного или муниципального имущества в электронной форме» (далее также - Положение № 860), постановления 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 также — Единые требования), распоряжением Департамента городского имущества города Москвы от 22.08.2022 № 48133 «О приватизации объектов недвижимости по адресу: г. Москва, мкр. Чертаново Северное, д. 1А», распоряжением Департамента городского имущества города Москвы от 25.08.2022 № 48753 «О приватизации объектов недвижимости по адресу: г. Москва, мкр. Чертаново Северное, д. 1А» и распоряжением Департамента городского имущества города Москвы от 22.08.2022 № 48138 «О приватизации объектов недвижимости по адресу: г. Москва, мкр. Чертаново Северное, д. 1а».

Таким образом, оспариваемые Торги являются обязательным в силу действующего законодательства, в связи с чем рассмотрение поданных Заявителем жалоб проводилось в рамках статьи 18.1 Закона о защите конкуренции.

Согласно разделу 1 Информационных сообщений Продавец 1 - Департамент городского имущества города Москвы, Продавец 2 - Департамент города Москвы по конкурентной политике.

Извещения о проведении торгов № 21000005000000013361 (лот № 1) и №

21000005000000013358 (лот № 1), № 21000005000000013362 (лот № 1) опубликованы на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов (адрес в сети «Интернет» - [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru)), а также на официальном сайте электронной торговой площадки АО «Единая электронная торговая площадка» (адрес в сети «Интернет» - <https://www.roseltorg.ru/>).

Предмет торгов по извещению № 21000005000000013361, лот № 1: Продажа имущества, находящегося в собственности города Москвы, нежилые помещения по адресу: г. Москва, мкр. Чертаново Северное, д. 1а, площадью 23,6 кв. м (Этаж № 2, м/м 1582,1624), кадастровые номера: 77:05:0006002:9161, 77:05:0006002:9203, без объявления цены.

Предмет торгов по извещению № 21000005000000013358, лот № 1: Продажа имущества, находящегося в собственности города Москвы, нежилые помещения по адресу: г. Москва, мкр. Чертаново Северное, д. 1а, площадью 24 кв. м (Этаж № 2, м/м 1589,1629), кадастровые номера: 77:05:0006002:9168, 77:05:0006002:9208, без объявления цены.

Предмет торгов по извещению № 21000005000000013362, лот № 1: Продажа имущества, находящегося в собственности города Москвы, нежилые помещения по адресу: г. Москва, мкр. Чертаново Северное, д. 1а, площадью 24,1 кв. м (Этаж № 2, м/м 1590,1630), кадастровые номера: 77:05:0006002:9169, 77:05:0006002:9209, без объявления цены.

Дата и время начала подачи заявок: 13.07.2023 20:00 (МСК).

Дата и время окончания подачи заявок: 17.08.2023 15:00 (МСК).

Согласно доводам жалобы, Продавцы в нарушение абзаца 2 части 1 статьи 24 Закона о приватизации установили начальную цену имущества при продаже объектов, находящихся в собственности города Москвы без объявления цены, что не предусмотрено при проведении торгов без объявления цены.

Департамент города Москвы по конкурентной политике и Департамент городского имущества города Москвы с доводами жалобы не согласились, представили письменные возражения и запрошенные антимонопольным органом материалы.

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 установила следующее.

В соответствии с подпунктом 8 пункта 1 статьи 13 Закона о приватизации продажа государственного или муниципального имущества без объявления цены является одним из способов приватизации.

Особенности продажи государственного и муниципального имущества без объявления цены установлены статьей 24 Закона о приватизации.

Как следует из пункта 1 статьи 24 Закона о приватизации продажа государственного или муниципального имущества без объявления цены осуществляется, если продажа этого имущества посредством публичного предложения не состоялась. При продаже государственного или муниципального имущества без объявления цены его начальная цена не определяется.

Согласно пункту 2 статьи 24 Закона о приватизации, информационное сообщение о продаже государственного или муниципального имущества без объявления цены должно соответствовать требованиям, предусмотренным статьи 15 Закона о приватизации, за исключением начальной цены.

Статьей 15 Закона о приватизации установлены требования к информационному обеспечению приватизации государственного и муниципального имущества, согласно которым информационное сообщение о продаже государственного и муниципального имущества должно содержать, в том числе, сведения о размере задатка, сроке и порядке его внесения, необходимые реквизиты счетов (пп. 7 п. 3 ст. 15 Закона о приватизации).

В соответствии с пунктом 1 статьи 32.1 Закона о приватизации продажа государственного или муниципального имущества способами, установленными статьями 18 - 20, 23, 24 Закона о приватизации, осуществляется в электронной форме.

Порядок организации и проведения продажи государственного и муниципального имущества в электронной форме установлен Положением № 860.

Согласно пункту 108 Положения № 860 для участия в продаже имущества без объявления цены претенденты заполняют размещенную в открытой части электронной площадки форму заявки с приложением электронных документов в соответствии с перечнем, приведенным в информационном сообщении о проведении продажи имущества без объявления цены, а также направляют свои предложения о цене имущества.

Указанные в пункте 108 Положения № 860 документы регистрируются оператором электронной площадки в журнале приёма заявок с указанием даты и времени поступления на электронную площадку (пункт 109 Положения № 860).

В пункте 110 Положения № 860 предусмотрено, что зарегистрированная заявка является поступившим продавцу предложением (офертой) претендента, выражающим его намерение считать себя лицом, заключившим с продавцом договор купли-продажи имущества по предлагаемой претендентом цене имущества.

По результатам рассмотрения заявок и прилагаемых к ним документов продавец принимает по каждой зарегистрированной заявке отдельное решение о рассмотрении предложения о цене имущества. Указанное решение оформляется протоколом об итогах продажи без объявления цены в порядке, установленном Положением № 860 (пункт 115 Положения № 860).

В пункте 116 Положения № 860 установлено, что покупателем имущества признаётся:

- а) в случае регистрации одной заявки и предложения о цене имущества – участник, представивший это предложение;
- б) в случае регистрации нескольких заявок и предложений о цене имущества – участник, предложивший наибольшую цену за продаваемое имущество;
- в) в случае, если несколько участников предложили одинаковую наибольшую цену

за продаваемое имущество, – участник, заявка которого была подана на электронную площадку ранее других.

На основании подпункта «в» пункта 117 Положения № 860 протокол об итогах продажи имущества без объявления цены подписывается продавцом в день подведения итогов продажи имущества без объявления цены и должен содержать сведения об отказе в принятии заявок с указанием причин отказа.

Согласно пункту 9.3 Информационного сообщения, по результатам рассмотрения заявок и прилагаемых к ним документов Продавец 2 принимает по каждой зарегистрированной заявке отдельное решение о рассмотрении заявки и предложения о цене имущества. Указанное решение оформляется протоколом об итогах продажи без объявления цены.

В пункте 8.2. Информационного сообщения указано, что продавец отказывает Претенденту в приеме заявки в том числе в случаях, если в составе заявки представлено ценовое предложение ниже целесообразной цены реализации объекта, предусмотренной пунктом 1 документации.

Исходя из перечисленных пунктов Положения № 860 и Информационного сообщения, в установленную в извещении дату Комиссией рассматриваются поступившие заявки и прилагаемые к ним документы. По каждой зарегистрированной заявке принимается отдельное решение о рассмотрении предложения о цене имущества. Для признания продажи муниципального имущества без объявления цены в электронной форме состоявшейся, Комиссией не только должна быть принята к рассмотрению заявка претендента, но и предложение о цене приобретения имущества, указанное в заявке. Отказ продавцом в рассмотрении предложений о цене приобретения имущества прямо предусмотрен Положением № 860.

При этом основания, по которым продавец вправе отказать (причины отказа) в рассмотрении предложений о цене приобретения имущества, ни Законом о приватизации, ни Положением № 860 не предусмотрены.

Согласно пункту 2.2 Информационного сообщения, сведения обо всех предыдущих торгах, проводимых в отношении предмета торгов, объявленных в течение года, предшествующего году проведения торгов, и об итогах проведения таких торгов опубликованы на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов – <https://torgi.gov.ru/new/>, по адресу в сети «Интернет» за номером: № 21000005000000006778; 21000005000000009291, где также можно увидеть начальную цену аукциона, который ранее был признан несостоявшимся.

В соответствии с пунктом 4.6 Единых требований, при осуществлении продажи государственного имущества, закрепленного на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, без объявления цены в информационном сообщении о проведении продажи указывается экономически целесообразная цена реализации объекта, обеспечивающая экономическую эффективность отчуждения объекта имущества. Экономически целесообразная цена реализации объекта устанавливается в размере двух задатков, предусмотренных информационным сообщением о проведении продажи объекта.

В соответствии с пунктом 5.1.17 Единых требований, Информационное сообщение (извещение) о проведении торгов (за исключением торгов по продаже акций хозяйственных обществ, принадлежащих на праве собственности городу Москве, или долей города Москвы в уставном капитале обществ с ограниченной ответственностью) должно содержать, в том числе, экономически целесообразную цену реализации объекта, обеспечивающую экономическую эффективность отчуждения объекта имущества в случае проведения продажи имущества без объявления цены. Экономически целесообразная цена реализации объекта устанавливается в размере двух задатков.

Следует отметить, что Информационное сообщение содержит понятие «Целесообразная цена реализации объекта». Так, в разделе 1 Информационного сообщения указано, что целесообразная цена реализации объекта - цена, составляющая не менее двукратного размера задатка, предусмотренного документацией.

Так, например, согласно разделу 7 Информационного сообщения по извещению № 21000005000000013361, для участия в продаже без объявления цены претендент вносит сумму задатка в размере 20 процентов от цены отсечения, установленной при проведении продажи указанного имущества посредством публичного предложения, признанной несостоявшейся, что составляет – 149 868,0 руб. (Сто сорок девять тысяч восемьсот шестьдесят восемь рублей 00 копеек.).

В этой связи Комиссия приходит к выводу, что в Информационном сообщении имелись все необходимые данные, позволяющие претендентам сориентироваться и сделать ценовое предложение с учётом той рыночной цены, по которой имущество ранее предлагалось к продаже и от которой можно отталкиваться при предложении своей цены имущества.

На основании изложенного Комиссия приходит к выводу, что установленная в документации целесообразная цена реализации объекта не является начальной ценой имущества, а представляет собой оптимальную цену, которая позволяет увеличить выгоду от реализации объекта, поскольку цена, предложенная участниками за приобретение имущества, значительно ниже начальной цены проводимых ранее аукционных торгов, влекло бы значительные экономические потери, то есть было бы экономически нецелесообразно, в то время как основной целью торгов в любой форме является установление объективных цен на товары (работы, услуги).

На основании изложенного, Комиссия не усматривает в действиях Департамента города Москвы по конкурентной политике и Департамента городского имущества города Москвы нарушений статьи 24 Закона о приватизации при проведении торгов в форме продажи без объявления цены.

В свою очередь, 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 Продавцов 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 (п. 3 ст. 1 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), недопустимости извлечения 2023-38563 11 преимуществ из своего незаконного или недобросовестного поведения (п. 4 ст. 1 ГК РФ) и злоупотребления правом (п. 1 ст. 10 ГК РФ).

С учетом изложенного, на основе всестороннего исследования, оценки фактических обстоятельств и доказательств по делу в их совокупности и взаимосвязи Комиссия приходит к выводу о необоснованности доводов жалоб.

На основании изложенного и руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

#### **РЕШИЛА:**

1. Признать жалобы Заявителя на действия Департамента города Москвы по конкурентной политике и Департамента городского имущества города Москвы при проведении Торгов необоснованными.
2. Снять ограничения, наложенные письмом Московского УФАС России от 09.08.2023 № ЕИ/33779/23.

Настоящее решение может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его принятия.