РЕШЕНИЕ

по делу № 077/07/00-8443/2021 о нарушении
процедуры торгов и порядка заключения договоров

24.05.2021

г. Москва

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

рассмотрев жалобу // (далее — Заявитель) на действия ГБУ г. Москвы «Сервисный центр 44», ГБУ г. Москвы «Жилищник Мещанского района» (далее — Организатор торгов) при проведении аукциона в электронной форме по продаже имущества, находящегося в оперативном управлении государственного Бюджетного учреждения города Москвы «Жилищник района Коньково» (извещение № 050321/5685465/30, 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 поступила жалоба Заявителя на действия Организатора торгов при проведении Торгов.

В соответствии с частью 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, конкурсной комиссии или аукционной 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 июля 2011 года № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц», за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

В соответствии с частью 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной 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.

Аукцион проводится в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации (далее – ГК РФ), 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), распоряжения Департамента городского имущества города Москвы от 05 апреля 2019г. № 12899 «О даче согласия ГБУ «Жилищник района Коньково» на совершение сделок по продаже машино-мест» и Приказ Государственного бюджетного учреждения «Жилищник района Коньково» от 25.02.2021 № 26-ОД «О проведении торгов в электронной форме по продаже имущества, находящегося в оперативном управлении ГБУ «Жилищник района Коньково».

Заявитель в жалобе указывает, что объект выставленный на торги не отвечает требованиям действующего законодательства, указывая, что фактическая ширина объекта выставленного на торги составляет 2,20 метра, что меньше установленной приказом Министерства экономического развития РФ от 7 декабря 2016 г. № 792 «Об установлении минимально и максимально допустимых размеров машино-места» минимально допустимой для данного вида объектов недвижимости ширина – 2,5 м.

Заявитель указывает, что фактическая площадь предмета договора отличается от площади установленной в документах.

Также Заявитель отмечает, что продавец имущества при подготовке объекта к продаже действовал недобросовестно, не подготовил к продаже лота документы, содержащие актуальную информацию об объекте недвижимости, не исполнил обязанность собственника по внесению актуальных данных в ЕГРН о фактической площади объекта.

Организатор торгов представил письменные возражения, в которых указал следующее.

В соответствии с Договором на оказание услуг от 12.02.2021 № 25-44/21 (далее — Договор) ГБУ «СЦ 44» оказывает услуги по организации и проведению аукциона в электронной форме по продаже имущества (функции специализированной организации) имущества, находящегося в оперативном управлении ГБУ «Жилищник района Коньково».

В соответствии с разделом 5 постановления Правительства Москвы от 28 июня 2016 г. № 371-ПП и п.б Технического задания (Приложение 1 к Договору) ГБУ «Жилищник района Коньково» для подготовки документации об аукционе предоставлены следующие документы:

- согласие Департамента городского имущества города Москвы;
- копия отчета об оценке;
- выписка из ЕГРН;

- приказ ГБУ «Жилищник района Коньково» о проведении торгов; - проект договора купли-продажи.

На основании предоставленных ГБУ «Жилищник района Коньково» (Правообладателя имущества) документов ГБУ «СЦ 44» подготовило и разместило утвержденную ГБУ «Жилищник района Коньково» документацию об аукционе на официальных сайтах.

Характеристики имущества в документации об аукционе: нежилое помещение по адресу: г. Москва, ул. Академика Опарина, д. 7 (этаж 4 машиноместо 231, Кадастровый номер: 77:06:0006004:12586) площадью 15,5 кв.м были указаны на основании выписки из ЕГРН от 18 ноября 2020 № КУВИ002/2020-40100802 и распоряжения ДГИ от 05.04.2019 № 12899 «О даче согласия ГБУ «Жилищник района Коньково» на совершение сделок по продаже машино-мест».

Сроки, время подачи заявок и проведения аукциона:

Начало приема заявок на участие в аукционе — 12.03.2021.

Окончание приема заявок на участие в аукционе — 20.04.2021.

Определение участников аукциона — 26.04.2021.

Проведение аукциона (дата и время начала приема предложений от участников аукциона) — 27.04.2021.

В период заявочной кампании была подана 1 заявка от претендента. Комиссия рассмотрела заявку на участие и признала претендента единственным участником (ПРОТОКОЛ № 178fz10032100042 о признании претендентов участниками аукциона в электронной форме по продаже имущества, находящегося в оперативном ГБУ «Жилищник района Коньково»).

В соответствии с п. 12 документации об аукционе и на основании п. 7.2. протокола № 178fz1 0032100042 о признании претендентов, комиссия приняла решение о заключении договора с единственным участником Пипко Марей Викторовной.

В соответствии с п. 12 документации об аукционе договор купли-продажи заключается в срок не ранее 10 дней с даты подведения итогов аукциона, но не позднее 20 дней с даты подведения итогов аукциона, либо составления протокола о признании претендентов участниками аукциона в случае, если аукцион признан несостоявшимся по причине подачи единственной заявки на участие в аукционе либо признания участником аукциона только одного заявителя. Крайний срок заключения договора 16.05.2021.

В ходе комиссионного выхода на указанный объект (машино-место 231) этаж 4, по адресу: Москва ул. Академика Опарина, вл. 7 установлено, что фактическая ширина машиноместа 2,2 метра вместо указанной в ЕГРН и иным техническим документам 2,81 м. Разметка по данному машино-месту (231) нанесена некорректно.

Вместе с тем, предмет аукциона и характеристики, выставленного на торги имущества, указаны специализированной организацией ГБУ «СЦ 44» в документации об аукционе в точном соответствии с информацией, содержащейся

в выписке из ЕГРН от 18 ноября 2020г. № КУВИ-002/202040100802 и распоряжении ДГИ от 05.04.2019 № 12899 «О даче согласия ГБУ «Жилищник района Коньково» на совершение сделок по продаже машино-мест».

Организатор торгов на заседании Комиссии пояснил, что линии разметки были передвинуты собственником смежных участков, при этом информация на сайте была представлена в соответствии с распоряжением ДГИ, выпиской ЕГРН и положением.

Вместе с тем Организатор торгов руководствуется информацией представленной ему для проведения торгов.

Таким образом, Комиссия учитывая то, что данная информация была представлена Организатору торгов и соответствует выписке из ЕГРН и распоряжения ДГИ, а также то, что Организатор торгов не может изменять указанную информацию, признает жалобу в данной части необоснованной.

Также Заявитель указывает, что начальная стоимость лота определена некорректно.

Так, Заявитель отмечает, что согласно отчету, цена определялась для объекта площадью 15,5 кв.м и была определена в 277 000 рублей с учетом НДС, при этом такая же цена была определена для всех лотов на том же этаже с той же площадью, однако спорный предмет торгов имеет меньшую площадь, и не является машиноместом по своим физическим характеристикам. При этом Заявитель указал, что НМЦ договора установлена неверно.

Отчет об оценке был представлен Организатору торгов в соответствии с разделом 5 постановления Правительства Москвы от 28 июня 2016 г. № 371-ПП и п.б Технического задания.

Согласно статье 12 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее — Закон об оценочной деятельности) итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены указанным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.

В соответствии с пунктом 5 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 30.06.2008 № 30, антимонопольный орган не вправе в рамках своей компетенции разрешать гражданско-правовые споры. Согласно части 1 статьи 11 Гражданского Кодекса Российской Федерации, защиту нарушенных или оспоренных гражданских прав осуществляет суд, арбитражный суд или третейский суд.

Оспаривание именно в суде результатов оценки в случае наличия спора о достоверности величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете независимого оценщика предусмотрена также статьей 13 Закона об оценочной деятельности.

Антимонопольный орган не является органом, уполномоченным рассматривать

правомерность и достоверность оценки реализуемого на торгах имущества, а равно иным образом исследовать отчет об оценке.

Таким образом, предмет обжалования связан с нарушением гражданских прав, в связи с чем указанный спор подлежит рассмотрению в судебном порядке, а данный довод Комиссия оставляет без рассмотрения.

С учетом изложенного и руководствуясь частью 20 статьи 18.1, пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

1.
 1. Признать жалобу Заявителя на действия Организатора торгов при проведении Торгов необоснованной в части довода о неправомерности установления площади, разметки и недобросовестности Организатора торгов, в остальной части оставить без рассмотрения.
 2. Снять ограничения наложенные письмом от 19.05.2021 № ЕО/28575/21.

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