

## РЕШЕНИЕ

по делу № 077/07/00-9388/2023 о нарушении

процедуры торгов и порядка заключения договоров

19.07.2023

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 ООО «МКК»,

ГУП «ЦУГИ» рассмотрев жалобу ООО «МКК» (далее – Заявитель) на действия ГУП

«ЦУГИ» (далее – Продавец) и Департамента города Москвы по конкурентной политике (далее – Организатор торгов) при проведении торгов по продаже имущества, находящегося в хозяйственном ведении Государственного унитарного предприятия города Москвы «Центр управления городским имуществом» (ГУП «ЦУГИ»), нежилых помещений по адресу: г. Москва, г. Зеленоград, к. 706, общей площадью 415,3 кв. м (кадастровые номера: 77:10:0005005:2429, 77:10:0000000:3447, 77:10:0005005:2430) (извещение №

21000005000000012277, 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 и Продавца при проведении Торгов.

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, 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 18.07.2011 № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц» (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, 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.

Комиссия установила, что оспариваемый 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 5 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 23.05.2023 № 31659 «О согласовании совершения ГУП «ЦУГИ» сделки по продаже нежилых помещений» и приказом ГУП «ЦУГИ» 31.05.2023 № Цп-207 «О проведении аукционов в электронной форме на право заключения договоров купли-продажи объектов нежилого фонда, закрепленных за ГУП «ЦУГИ» на праве хозяйственного ведения».

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.

Комиссией установлено, что Организатором торгов на официальном сайте (<https://torgi.gov.ru/>) 09.06.2023 опубликовано извещение о проведении Торгов № 21000005000000012277 лот №1.

Предмет Торгов: продажа имущества, находящегося в хозяйственном ведении Государственного унитарного предприятия города Москвы «Центр

управления городским имуществом» (ГУП «ЦУГИ»), нежилых помещений по адресу: г. Москва, г. Зеленоград, к. 706, общей площадью 415,3 кв. м (кадастровые номера: 77:10:0005005:2429 , 77:10:0000000:3447, 77:10:0005005:2430).

Согласно доводам жалобы Заявителем оспариваются положения лотовой документации (далее — Документация), а именно: пунктом 2.2 установлено, что вход в нежилое помещение осуществляется через имущество третьих лиц.

Заявитель также указывает, что согласно отчету об оценке № 43-101-П/ОЗФ от 20.03.2023 доступ к реализуемым объектам недвижимости обеспечен с помощью общего входа.

Данная информация, по мнению Заявителя, является недостоверной, поскольку вход в помещения допустим исключительно через принадлежащие Заявителю нежилые помещения, о чем, как отмечает Заявитель, не упомянуто в лотовой документации.

На заседании Комиссии Заявитель также указывает, что согласно сведениям, содержащимся в ЕГРН и технической документации, вход в нежилые помещения, являющиеся предметом аукциона, допустим исключительно через принадлежащие Заявителю нежилые помещения, о чем не упомянуто в конкурсной документации. При этом фотография входа в помещения, указанная на стр. 28 отчета, является фотографией входа в помещения Заявителя и не имеет к отчуждаемым помещениям никакого отношения.

Организатор торгов с доводами жалобы не согласился, считая, что оспариваемые требования установлены в строгом соответствии с действующим законодательством, представил письменные пояснения.

При этом Организатор торгов также ходатайствовал об оставлении жалобы без рассмотрения, поскольку, по мнению Организатора торгов, Заявитель фактически оспаривает содержание отчета об оценке № 43-101-П/ОЗФ от 20.03.2023, что является гражданско-правовым спором.

Комиссия не находит оснований для удовлетворения данного ходатайства в связи со следующим.

Согласно части 6 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции жалоба на акты и (или) действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей (далее - жалоба), подается в письменной форме в антимонопольный орган и должна содержать:

1. наименование, указание на место нахождения, почтовый адрес, номер

контактного телефона организатора торгов, оператора электронной площадки, уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей, акты и (или) действия (бездействие) которых обжалуются;

2. наименование, сведения о месте нахождения (для юридического лица), фамилию, имя, отчество, сведения о месте жительства (для физического лица) заявителя, почтовый адрес, адрес электронной почты, номер контактного телефона, номер факса;
3. указание на обжалуемые торги, если размещение информации об обжалуемых торгах на сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации, адрес сайта, на котором она размещена (указанная информация не представляется при обжаловании актов и (или) действий (бездействия) уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей);
4. указание на обжалуемые действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, акты и (или) действия (бездействие) уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей, на нормативный правовой акт, устанавливающий порядок осуществления в отношении юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, являющихся субъектами градостроительных отношений, мероприятий по реализации проекта по строительству, а также соответствующие доводы; 5) перечень прилагаемых к жалобе документов.

В своей жалобе Заявитель конкретно оспаривает положение пункта 2.2 лотовой документации ввиду содержания в нем недостоверной информации, то есть, Заявителем в жалобе указаны сведения, предусмотренные частью 6 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган оценивал такие сведения в совокупности требований.

В связи с чем, у антимонопольного органа отсутствовали основания для оставления жалобы без рассмотрения

Относительно довода жалобы Комиссия, проверив обоснованность доводов, приведенных в Жалобе и в выступлениях присутствовавших на заседании представителей участвующих в деле лиц, изучив материалы дела, приходит к следующим выводам.

В соответствии с пунктом 2.2 Документации имущество, находящееся в хозяйственном ведении Государственного унитарного предприятия города Москвы «Центр управления городским имуществом» (ГУП «ЦУГИ»), выставяемое на аукцион в электронной форме по продаже имущества (фотографии объекта размещаются на Официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru), Едином информационном инвестиционном портале города Москвы [www.investmoscow.ru](http://www.investmoscow.ru) (далее – официальные сайты торгов):

Кроме того, Комиссия вновь отмечает, что в пункте 2.2 Документации отмечено, что вход в нежилое помещение осуществляется через имущество третьих лиц.

Комиссия отмечает, что пунктом 5.1 приложения к Единым требованиям предусмотрено, что 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:

**5.1.1. Наименование объекта, его место расположения, описание объекта, информацию о состоянии объекта, в том числе фотоматериалы, отражающие внешний облик и состояние объекта, технические характеристики объекта, в том числе площадь объекта, этажность, год постройки, процент износа помещения, здания, строения или сооружения, информацию о том, является ли объект объектом культурного наследия, выявленным объектом культурного наследия, земельным участком, в границах которого находится объект археологического наследия, если предмет торгов является таким объектом.**

В свою очередь, как было ранее установлено, пунктом 2.2 лотовой документации установлено, что вход в нежилые помещения, выставленные на торги, осуществляется через имущество третьих лиц.

Вместе с тем, согласно пункту 5.4.7 приложения к Единым требованиям документация о торгах, помимо информации и сведений, содержащихся в информационном сообщении (извещении) о проведении торгов, должна содержать копию отчета об оценке имущества либо отчета об оценке стоимости права на предоставление имущества, являющегося предметом торгов (с приложением копии экспертного заключения на отчет об оценке, если требование о наличии такого заключения установлено законодательством Российской Федерации), или реквизиты такого отчета, экспертного заключения на отчет об оценке (если требование о наличии такого заключения установлено законодательством Российской Федерации) и информацию о результатах проведения оценки стоимости имущества либо оценки стоимости права на предоставление имущества, являющегося предметом торгов, включающую описание объекта оценки, описание процесса оценки объекта оценки с указанием примененных подходов к оценке объекта оценки или обоснованием отказа от применения подходов к оценке, приведение расчетов, основные факты и выводы, сделанные по результатам оценки, содержание и объем работ, использованных для проведения оценки (в случае определения начальной цены предмета торгов на основании отчета об оценке).

Комиссия установила, что во исполнение указанного требования в приложении 3 к документации об аукционе содержится отчет об оценке имущества, являющегося предметом Торгов.

При этом пунктом 5.5(1) приложения к Единым требованиям предусмотрено, что в целях организации торгов правообладатели представляют в Департамент города Москвы по конкурентной политике документы и сведения, указанные в пунктах 5.1.1, 5.4.5, **5.4.7**, 5.4.8, 5.4.9, 5.4.11 - 5.4.14 настоящих Единых требований, а также копию решения государственного органа города Москвы на отчуждение имущества или на распоряжение имуществом иным способом.

Комиссия отмечает, что в составе лотовой документации был приложен отчет об оценке № 43-101-П/ОЗФ от 20.03.2023, также в пункте 2.2 лотовой документации указана информация относительно реализуемого имущества.

Таким образом, Комиссия приходит к выводу, что документация о Торгах подготовлена и утверждена в соответствии с соблюдением положений раздела 5 приложения к Единым требованиям.

Вместе с тем относительно недостоверности информации, указанной в пункте 2.2 лотовой документации Комиссия считает необходимым отметить следующее.

Под недостоверными сведениями следует понимать сведения, не соответствующие действительности.

Исходя из правовой позиции Верховного Суда Российской Федерации, изложенной в постановлении от 24.02.2005 № 3 «О судебной практике по делам о защите чести и достоинства граждан, а также деловой репутации граждан и юридических лиц», под не соответствующими действительности сведениями понимаются утверждения о фактах или событиях, которые не имели места в реальности во время, к которому относятся оспариваемые сведения.

Таким образом, для принятия решения о наличии недостоверных сведений в Документации Организатор торгов должен располагать неопровержимым и документальным подтверждением данного обстоятельства.

В рассматриваемом случае факт представления Организатором торгов недостоверных сведений не находит своего подтверждения.

При этом согласно протоколу об итогах аукциона от 18.07.2023 не было подано ни одной заявки на участие в торгах, в связи с чем, аукцион признан несостоявшимся.

Таким образом, Комиссия, оценив вышеизложенное, не находит подтверждений обоснованности довода жалобы.

Доказательств обратного Заявителем не представлено, а Комиссией не установлено.

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 (п. 3 ст. 1 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), недопустимости извлечения 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 жалобы.

На основании изложенного и 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, наложенные письмом Московского УФАС России от 12.07.2023 № НП/29257/23.

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