

РЕШЕНИЕ

по делу № 077/07/00-9038/2024 о нарушении

процедуры торгов и порядка заключения договоров

11.07.2024

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 Департамента города Москвы по конкурентной политике (далее — Организатор торгов) при проведении аукциона в электронной форме по продаже жилого помещения, закреплённого за КП «УГС» на праве оперативного управления, по адресу: г. Москва ул. Клинская, д. 2А, корп. 7, кв. 751, этаж 16, общей площадью 71,50 кв. м, кадастровый номер 77:09:0001008:24115 (реестровый № 21000005000000019606, лот № 1),

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 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, 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.

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 по продаже имущества, закрепленного, на праве оперативного управления, за Казенным предприятием города Москвы «Управление гражданского строительства» 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 19.03.2024 № 29674 «О согласовании совершения КП «УГС» сделок по продаже жилых помещений».

Таким образом, проведение спорных торгов является обязательными в силу действующего законодательства, в связи с чем рассмотрение поданных Заявителем жалоб на действия Организатора торгов проводилось в рамках ст. 18.1 Закона о защите конкуренции как жалобы на обязательные в силу закона.

Информация о проведении Торгов размещена Организатором торгов на официальном сайте электронной торговой площадки <https://www.roseltorg.ru/> и на сайте <https://www.torgi.gov.ru> 16.04.2024.

Предмет Торгов: Купля-продажа жилого помещения: 2-х комнатная квартира по адресу: г. Москва, ул. Клинская, д. 2А, корп. 7, кв. 751.

Начальная цена: 15 776 000,00 рублей НДС не облагается.

Дата начала подачи заявок: 17.04.2024 в 10:00 (МСК).

Дата окончания подачи заявок: 20.05.2024 в 15:00 (МСК).

Дата проведения торгов: 28.05.2024 в 10:00 (МСК).

Заявитель обжалует сроки составления протокола признания участника аукциона уклонившимся от заключения договора и передачи права заключения договора от 21.06.2024, поскольку, по мнению Заявителя, данный протокол принят с нарушением положений документации о Торгах.

Организатор торгов с доводами жалобы не согласился, представил письменные пояснения и истребованные антимонопольным органом материалы.

В соответствии с пунктом 7.3 Единых требований заключение договоров по итогам проведения торгов, не указанных в пунктах 7.1, 7.2 настоящих Единых требований, осуществляется в срок не ранее 10 рабочих дней с даты подведения итогов торгов, но не позднее 20 рабочих дней с даты подведения итогов торгов.

Согласно пункту 16.3 Положения о продаже объектов, закрепленных за Казенным предприятием города Москвы «Управление гражданского строительства» на праве оперативного управления (далее — Положение) договор заключается в срок не ранее 10 (десяти) календарных, но не позднее 20 (двадцати) календарных дней с даты подведения итогов аукциона либо принятия решения о передаче

права заключения Договора другому Участнику аукциона - в случае уклонения, отказа Победителя, Участника аукциона от заключения Договора.

В силу пункта 16.3.1 Положений договор должен быть подписан Победителем аукциона, либо Участником аукциона, у которого возникло право на заключение Договора, в срок не ранее 10 (десяти) календарных дней и не позднее 15 (пятнадцати) календарных дней с даты подведения итогов аукциона либо принятия решения о передаче права заключения Договора другому Участнику аукциона - в случае уклонения, отказа Победителя, Участника аукциона от заключения Договора (за исключением оплаты договора с привлечение кредитных (ипотечных) средств и заключения договора по нежилым помещениям и движимого имущества).

В соответствии с пунктом 16.3.2 Положения договор должен быть подписан Продавцом, в срок не ранее 10 (десяти) календарных дней и не позднее 20 (двадцати) календарных дней с даты подведения итогов аукциона либо принятия решения о передаче права заключения Договора другому Участнику аукциона - в случае уклонения, отказа Победителя, Участника аукциона от заключения Договора.

Комиссией установлено, что протоколом проведения аукциона в электронной форме № 21000005000000019606 от 29.05.2024 победителем признан № 4982053 (далее — Победитель), участником, занявшим второе место, признан Заявитель.

В соответствии с пунктом 16.3.1 Положения сроком подписания договора со стороны победителя является 09.06.2024 по 13.06.2024 (при оплате полной стоимости договора) и 09.06.2024 по 18.06.2024 (при оплате договора с привлечением кредитных (ипотечных) средств).

Комиссией установлено, что на основании протокола признания участника уклонившимся от заключения договора и передачи права заключения договора № 10000050000000019606-3 от 21.06.2024 (далее — Протокол) Победитель аукциона не обеспечил перечисление денежных средств в размере полной стоимости заключаемого договора и не явился в установленный срок для подписания договора.

Согласно пункту 16.8 Положения победитель, участник аукциона, с которым заключается Договор, по решению Аукционной комиссии признается уклонившимся от заключения Договора и утрачивает право заключения Договора в случае, если такой Участник в срок, указанный в уведомлении, не явился для подписания Договора либо отказался от заключения Договора, либо не оплатил стоимость Договор в порядке, установленном п. 16.4.1, 16.4.2 и 16.6. Положения.

В силу пункта 16.9 Положения в случаях, указанных в пункте 16.8. Положения продавец вправе заключить договор с участником, заявке которого присвоено второе или третье место в соответствии с протоколом итогов проведения аукциона.

Вместе с тем Комиссия отмечает, что ни действующим законодательством с сфере торгов, ни положениям Документации не установлены сроки передачи права заключения договора.

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.

В гражданском законодательстве добросовестность неразрывно связана требованием разумности. Разумным необходимо считать направление договора в период со дня, когда у Организатора торгов возникло право на заключение договора с участником Торгов до дня, когда, исходя из конкретных обстоятельств дела, дальнейшее ожидание считалось бы недобросовестным.

При этом Комиссия отмечает, что признание участника уклонившимся от заключения договора до истечения срока на его заключение не соответствовало бы правовой сути указанного решения.

При таких обстоятельствах Организатор торгов с учетом положений Документации о Торгах не мог признать Победителя уклонившимся ранее 19.06.2024 (21 день со дня подведения итогов).

В соответствии с пунктом 2 статьи 314 Гражданского кодекса Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51 - ФЗ (далее — ГК РФ) в случаях, когда обязательство не предусматривает срок его исполнения и не содержит условия, позволяющие определить этот срок, а равно и в случаях, когда срок исполнения обязательства определен моментом востребования, обязательство должно быть исполнено в течение семи дней со дня предъявления кредитором требования о его исполнении, если обязанность исполнения в другой срок не предусмотрена законом, иными правовыми актами, условиями обязательства или не вытекает из обычаев либо существа обязательства. При непредъявлении кредитором в разумный срок требования об исполнении такого обязательства должник вправе потребовать от кредитора принять исполнение, если иное не предусмотрено законом, иными правовыми актами, условиями обязательства или не явствует из обычаев либо существа обязательства.

Комиссией установлено, что Протокол отказа от заключения договора с победителем Торгов был составлен, а также Заявителю направлена информация о необходимости подписания им договора 21.06.2024, то есть через 2 дня после истечения срока на заключение договора сторонами.

При этом Заявителем ошибочно отождествляет срок на подписание договора для Победителя и срок ожидания на получение уведомления от Организатора с возможностью подписи договора, поскольку истечение срока для подписания и

перечисления денежных средств победителем является безусловным основанием для признания такого участника уклонившимся от заключения договора ввиду несоблюдения соответствующий сроков, но такой срок не является для Организатора сроком, в который в отношении победителя торгов должен быть составлен протокол об уклонении от заключения договора.

В связи с чем участник, занявший второе место в Торгах, должен ожидать именно истечения срока на подписание договора (20 календарных дней с даты подведения итогов), поскольку только после наступления такого срока у Организатора торгов имеются основания для отказа от заключения договора с одним участником, и направления уведомления о заключении договора с участником, занявшим второе место, в разумные сроки, если иное не предусмотрено положениями Документации.

Таким образом, Комиссия приходит в выводу, что доводы о нарушении со стороны Организатора торгов не находят свое подтверждение.

Кроме того, Заявитель на момент подачи заявки положения документации о Торгах не оспаривал, с запросом разъяснений в адрес Организатора торгов не обращался, тем самым подтвердив понятность и ясность положения Документации.

Комиссия также отмечает, что Заявитель конклюдентно согласился (п. 1 ст. 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 нарушений требований действующего законодательства, поскольку последний действовал в соответствии с требованиями собственной документации, которая не была оспорена Заявителем ни в административном, ни в судебном порядке.

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 довода жалобы.

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).

На основании изложенного, Комиссия, руководствуясь частью 20 статьи 18.1

Закона о защите конкуренции,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Заявителя на действия Организатора торгов при проведении Торгов необоснованной.
2. Снять ограничения, наложенные письмом Московского УФАС России от 05.07.2024 № НП/27151/24.

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