

РЕШЕНИЕ

по делу № 077/07/00-3494/2024 о нарушении

процедуры торгов и порядка заключения договоров

02.04.2024 г. Москва

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

Председательствующего:

<...>

при участии <...>

рассмотрев жалобу <...> (далее – Заявитель) на действия Департамента города Москвы по конкурентной политике (далее — Организатор торгов) при проведении аукциона в электронной форме по продаже имущества, находящегося в хозяйственном ведении ГУП «ЦУГИ», расположенного по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Тверской, улица 1-я Миусская, дом 22, строение 8 (нежилое здание общей площадью 71,9 кв. м.), кадастровый номер 77:01:0004009:1052 (извещение №21000005000000018288, 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.

Торги проводятся 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), распоряжением Департамента городского имущества города Москвы от 25.12.2023 № 124574 «О согласовании совершения ГУП «ЦУГИ» сделки по продаже нежилого здания» и приказом ГУП «ЦУГИ» от 08.02.2024 № Цп-42 «О проведении аукционов в электронной форме на право заключения договоров купли-продажи объектов нежилого фонда, закрепленных за ГУП «ЦУГИ» на праве хозяйственного ведения».

Таким образом, проведение спорного аукциона является обязательным в силу действующего законодательства, в связи с чем рассмотрение поданной Заявителем жалобы на действия Организатора торгов проводилось в рамках статьи 18.1 Закона о защите конкуренции как жалоба на обязательные в силу закона Торги.

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, 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; акты и (или) действия (бездействие) уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей, могут быть обжалованы юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем, права или законные интересы которых, по их мнению, нарушены при осуществлении мероприятий по реализации проекта по строительству объекта капитального строительства либо при предъявлении требования осуществить мероприятия по реализации проекта по строительству объекта капитального строительства, не предусмотренные статьей 5.2 Градостроительного кодекса Российской Федерации, и (или) получить документы, сведения, материалы, согласования, не включенные в предусмотренный законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности реестр документов, сведений, материалов, согласований, необходимых для реализации проекта по строительству объекта капитального строительства (далее в настоящей статье - заявитель).

Согласно доводам жалобы нарушения со стороны Организатора торгов выразились в ненадлежащем формировании аукционной документации.

В частности, Заявитель отмечает, что в документации, отчете об оценке и положительном экспертном заключении неправомерно указана информация о наличии в здании, являющемся предметом торгов, коммуникаций.

Также на заседании Комиссии Заявитель заявлял доводы о наличии парковки, которые не принимаются Комиссией, поскольку согласно статье 18.1 Закона о защите конкуренции при рассмотрении жалобы антимонопольным органом не предусмотрено направление дополнений, содержащих новые доводы.

Организатор торгов и Продавец с доводами жалобы не согласились, представили письменные возражения и материалы, запрошенные

антимонопольным органом.

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.

Извещение о проведении торгов №21000005000000018288, лот №1 было опубликовано 12.02.2024 на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов (www.torgi.gov.ru) (далее — Официальный сайт).

Предмет Торгов: продажа имущества, находящегося в хозяйственном ведении ГУП «ЦУГИ», расположенного по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Тверской, улица 1-я Миусская, дом 22, строение 8 (нежилое здание общей площадью 71,9 кв. м.), кадастровый номер 77:01:0004009:1052.

Дата и время начала подачи заявок: 12.02.2024 в 20:00.

Дата и время окончания подачи заявок : 14.03.2024 в 15:00.

Дата проведения торгов: 26.03.2024 в 10:00.

Относительно доводов о ненадлежащем формировании документации Комиссия установила следующее.

Согласно пункту 5.1.1 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 наименование объекта, его место расположения, описание объекта, информацию о состоянии объекта, в том числе фотоматериалы (в том числе цветные фотографии в количестве не менее трех штук), 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 соответствии с пунктом 5.4 Единых требований документация о торгах, помимо информации и сведений, содержащихся в информационном сообщении (извещении) о проведении торгов, должна содержать:

5.4.7. 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).

5.4.9. Справку Государственного бюджетного учреждения города Москвы Московского городского бюро технической инвентаризации (БТИ) по форме N 5 (при наличии).

На заседании Комиссии Организатор торгов пояснил, что при формировании документации руководствовался данными из представленных ему Продавцом документов.

Организатор торгов указал, что между Организатором торгов и Продавцом заключено Соглашение об организации и проведении торгов по продаже и (или) торгов на право заключения договоров аренды имущества государственного унитарного предприятия (государственного учреждения) города Москвы №77-16-58/6-72 от 26.07.2016 г. (далее - Соглашение).

Согласно пунктам 5.1, 5.2 Соглашения ГУП «ЦУГИ» гарантирует, что на момент проведения торгов имущество не имеет обременений со стороны третьих лиц, не выступает предметом спора и не находится под арестом. Продавец гарантирует достоверность и полноту сведений предоставляемых Организатору торгов и самостоятельно несет ответственность перед третьими лицами за ущерб, причиненный вследствие неполноты или недостоверности предоставленных сведений.

Таким образом, по мнению Организатора торгов, у него отсутствуют основания сомневаться в достоверности представленных документов.

Изучив материалы дела, Комиссия установила, что согласно пункту 2.2 Информационной карты степень технического обустройства здания (предмета Торгов) включает в себя обеспеченность инженерными коммуникациями здания, в котором расположен объект оценки — Подведены: электроснабжение, горячее водоснабжение, отопление, канализация, водопровод (согласно Отчету об оценке №99Н1 18-589/2023 от 05.10.2023).

В соответствии с пунктом 9 Отчета об оценке №99Н1 18-589/2023 от 05.10.2023 наличие инженерных коммуникаций - есть все коммуникации. Обеспеченность инженерными коммуникациями здания, в котором расположен объект оценки - подведены: электроснабжение, горячее водоснабжение, отопление, канализация, водопровод.

Также согласно Положительному экспертному заключению № 23409 от 11.10.2023 г. на Отчет № 99Н-1 18-589/2023 у предмета Торгов в наличии все инженерные коммуникации.

Кроме того в соответствии со справкой БТИ о состоянии здания (строения) от 28.06.2023 степень технического обустройства: водопровод — централизованный, канализация — централизованная, отопление — центральное, горячее

водоснабжение — от колонки, газоснабжение — нет, электроснабжение — 220 В, скрытая проводка.

Таким образом, Комиссия установила, что из представленных на предмет Торгов документов следует наличие инженерных коммуникаций. Указанные документы не были признаны недействительными. Кроме того Заявитель фактически не оспаривает подведение коммуникаций, а доводы о правомерности их проведения не являются предметом рассмотрения в порядке статьи 18.1 Закона о защите конкуренции.

Комиссия также отмечает, что ссылки Заявителя на нарушение подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации и Федерального закона от 21.07.2005 № 94-ФЗ «О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд» несостоятельны, поскольку обжалуемые Торги не проводятся в соответствии с указанными нормативными актами, а также Федеральный закон № 94-ФЗ в настоящий момент утратил силу.

В силу изложенного, Комиссия не усматривает нарушений законодательства в действиях Организатора торгов, поскольку опубликованные сведения соответствуют отчету об оценке.

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 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 в указанной части.

Относительно оспаривания отчета об оценке и положительного экспертного заключения Комиссия отмечает, что в соответствии с пунктом 1 Положения о

территориальном органе Федеральной антимонопольной службы, утвержденного приказом ФАС России от 23.07.2015 № 649/15, территориальный орган Федеральной антимонопольной службы осуществляет функции по контролю за соблюдением антимонопольного законодательства, законодательства в сфере деятельности субъектов естественных монополий (в части установленных законодательством полномочий антимонопольного органа), рекламы, контролю (надзору) в сфере государственного оборонного заказа, в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд и в сфере закупок товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц, а также по согласованию применения закрытых способов определения поставщиков (подрядчиков, исполнителей).

На основании изложенного, Комиссия сообщает, что антимонопольный орган в рамках статьи 18.1 Закона о защите конкуренции рассматривает жалобы на процедуру проведения торгов и порядок заключения договора.

Учитывая изложенное, рассмотрение вопросов недостоверности отчета об оценке и положительного экспертного заключения не относится к компетенции Московского УФАС России.

Таким образом, предмет обжалования связан с нарушением гражданских прав Заявителя, в связи с чем указанный спор подлежит рассмотрению в судебном порядке.

В соответствии с абзацем 5 пункта 47 Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 04.03.2021 № 2 «О некоторых вопросах, возникающих в связи с применением судами антимонопольного законодательства» 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.

Также относительно письма ГБУ «Мосгоргеотрест» от 21.03.2024 № МГГТ-1-5515/24-4, представленного Заявителем в подтверждение своей позиции, Комиссия отмечает, что указанное письмо получено после подачи Жалобы и объявления Торгов, а также указанная информация отсутствовала у Организатора торгов и Продавца.

В связи с изложенным у Комиссии отсутствуют правовые основания для рассмотрения жалобы Заявителя в указанной части в порядке статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, в связи с чем Комиссией принято решение об оставлении жалобы в указанной части без рассмотрения.

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 в части оспаривания положений документации, в остальной части — оставить жалобу без рассмотрения.

2. Снять ограничения на размещение Торгов, наложенные письмами Московского УФАС России от 18.03.2024 № НП/10318/24, от 26.03.2024 № НП/11731/24.

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