

РЕШЕНИЕ

по делу № 077/07/00-16463/2023 о нарушении

процедуры торгов и порядка заключения договоров

27.11.2023

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 «.....» (лично), представителя «.....» («.....» по доверенности от 14.11.2023 № 77-05/32781), слушателя от «.....» («.....»),

рассмотрев жалобу «.....» (далее также — Заявитель) на действия «.....» (далее также — Организатор торгов) при проведении аукциона по продаже нежилого помещения площадью 90,6 кв.м (кадастровый номер 77:01:0005011:4821, реестровый номер федерального имущества П13770075258), расположенное по адресу: г. Москва, Хамовники, пр-кт. Комсомольский, д. 32, корп. 2, пом. 1/1. (реестровый № 22000036140000000150, 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 Московское УФАС России поступила жалоба Заявителя на действия Организатора торгов при проведении Торгов, перенаправленная письмом ФАС России исх. от 23.11.2023 № 04/98268/23.

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 или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов или 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 N 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.

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 утвержденный Правительством Российской Федерации в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности исчерпывающий перечень документов, сведений, материалов, согласований, необходимых для выполнения мероприятий по реализации проекта по строительству объекта капитального строительства (далее в настоящей статье — заявитель).

Продажа имущества посредством публичного предложения, находящегося в собственности Российской Федерации, проводится открытым по составу участников в соответствии с требованиями Гражданского кодекса Российской Федерации; Федерального закона от 21 декабря 2001 г. № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» (далее также — Закон о приватизации); Федерального закона от 14 июля 2022 г. № 320-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О приватизации государственного и муниципального имущества», отдельные законодательные акты Российской Федерации и об установлении особенностей регулирования имущественных отношений»; Федерального закона от 5 декабря 2022 г. № 512-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О приватизации государственного и муниципального имущества»; постановления Правительства Российской Федерации от 27 августа 2012 г. № 860 «Об организации и проведении продажи государственного или муниципального имущества в электронной форме»; распоряжением ТУ Росимущества об условиях приватизации; иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

Таким образом, обжалуемые Торги являются обязательными 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.

Согласно доводам жалобы Заявителем была подана заявка на участие в Торгах, однако ему не была обеспечена возможность подать ценовое предложение.

Организатор торгов с доводами жалобы не согласился, представил письменные

возражения и материалы, запрошенные антимонопольным органом.

Комиссией установлено, что Организатором торгов 13.09.2023 на официальном сайте ГИС Торги (адрес в сети «Интернет» - <https://torgi.gov.ru/new/public>) (далее — Официальный сайт) размещено Извещение о проведении торгов в электронной форме по продаже имущества, находящегося в собственности Российской Федерации, нежилое помещение площадью 90,6 кв.м (кадастровый номер 77:01:0005011:4821, реестровый номер федерального имущества П13770075258), расположенное по адресу: г. Москва, Хамовники, пр-кт. Комсомольский, д. 32, корп. 2, пом. 1/1, а также аукционная документация.

В Извещении о проведении Торгов установлено следующее:

Продавец – Территориальное управление Росимущества в городе Москве (ТУ Росимущества).

Организатор (оператор электронной площадки) – в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 27 августа 2012 г. № 860 «Об организации и проведении продажи государственного или муниципального имущества в электронной форме» - юридическое лицо, из числа юридических лиц, включенных в утвержденный Правительством Российской Федерации перечень юридических лиц для организации продажи государственного имущества в электронной форме, зарегистрированных на территории Российской Федерации, владеющих сайтом в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Место подачи (приема) заявок: электронная площадка АО «РАД»: <https://lot-online.ru/>.

Дата и время начала подачи (приема) Заявок: 20 сентября 2023 г. в 09.00 по московскому времени.

Подача Заявок осуществляется круглосуточно.

Дата и время окончания подачи (приема) Заявок: 25 октября 2023 г. в 17.00 по московскому времени.

Дата определения Участников: 01 ноября 2023 г.

Дата, время и срок проведения аукциона по продаже посредством публичного предложения: 07 ноября 2023 г. в 10:00 по московскому времени и до последнего предложения Участников.

Начальная цена Имущества составляет 68 387 708 (шестьдесят восемь миллионов триста восемьдесят семь тысяч семьсот восемь) руб. 89 копеек с учетом НДС в соответствии с отчетом об оценке, подготовленным ООО «ТЕЗАУРУС», от 24 марта 2023 г. № О-429/2023.

Минимальная цена предложения (цена отсечения), по которой может быть продано имущество – 34 193 854 (тридцать четыре миллиона сто девяносто три тысячи восемьсот пятьдесят четыре) рубля 45 копеек.

Величина снижения цены первоначального предложения («шаг понижения») составляет 6 838 770 (шесть миллионов восемьсот тридцать восемь тысяч семьсот

семьдесят) рубля 90 копеек.

Величина повышения цены («шаг аукциона») составляет 3 419 385 (три миллиона четыреста девятнадцать тысяч триста восемьдесят пять) рублей 45 копеек.

Размер задатка – 6 838 770 (шестьсот сорок шесть тысяч семьсот сорок два) рубля 90 копеек без учета НДС.

В соответствии с пунктом 12.1. Извещения процедура продажи имущества проводится в день и во время, указанные в информационном сообщении о продаже имущества посредством публичного предложения, путем последовательного понижения цены первоначального предложения (цена имущества, указанная в информационном сообщении) на величину, равную величине «шага понижения», но не ниже цены отсечения.

Пунктом 12.2. Извещения о торгах установлено, что «Шаг понижения» устанавливается продавцом в фиксированной сумме, составляющей не более 10 процентов цены первоначального предложения, и не изменяется в течение всей процедуры продажи имущества посредством публичного предложения.

Согласно пункту 12.3. Извещения о торгах время приема предложений участников о цене первоначального предложения составляет один час от времени начала проведения процедуры продажи имущества посредством публичного предложения и 10 минут на представление предложений о цене имущества на каждом «шаге понижения».

В соответствии с пунктом 12.6. Извещения о торгах со времени начала проведения процедуры продажи имущества посредством публичного предложения организатором размещается:

а) в открытой части электронной площадки - информация о начале проведения процедуры продажи имущества с указанием наименования имущества, цены первоначального предложения, минимальной цены предложения, предлагаемой цены продажи имущества в режиме реального времени, подтверждения (не подтверждения) участниками предложения о цене имущества;

б) в закрытой части электронной площадки - помимо информации, размещаемой в открытой части электронной площадки, также предложения о цене имущества и время их поступления, текущий «шаг понижения» и «шаг аукциона», время, оставшееся до окончания приема предложений о цене первоначального предложения либо на «шаге понижения».

В пункте 12.7. Извещения о торгах указано, что во время проведения процедуры продажи имущества посредством публичного предложения организатор при помощи программно-технических средств электронной площадки обеспечивает доступ участников к закрытой части электронной площадки, возможность представления ими предложений о цене имущества.

Как следует из пункта 12.8. Извещения о Торгах, ход проведения процедуры продажи имущества посредством публичного предложения фиксируется организатором в электронном журнале, который направляется продавцу в течение одного часа со времени завершения приема предложений о цене имущества для подведения итогов продажи имущества посредством публичного предложения

путем оформления протокола об итогах такой продажи.

Согласно итоговому протоколу 08.11.2023 процедура продажи имущества признана несостоявшейся, в связи с тем, что ни один участник не сделал предложение о цене имущества.

По мнению Заявителя, Организатор торгов завершил процедуру досрочно, в связи с чем Заявитель не имел возможности подать ценовое предложение.

Как следует из доводов жалобы, процедура должна была завершиться при достижении понижения цены до уровня цены отсечения в размере 34 193 854,45 рублей 07.11.2023 в 11:40:00, но вместе с тем Организатор завершил процедуру при достижении понижения цены до 41 032 625,29 рублей.

Как следует из возражений Заказчика, основанием для прекращения процедуры послужили следующие обстоятельства.

В соответствии с пунктом 3 статьи 23 Закона о приватизации цена отсечения составляет 50 процентов начальной цены имущества.

Таким образом, цена отсечения объекта была рассчитана Организатором торгов, как:

$50\% \text{ от } 68\,387\,708,89 = 34\,193\,854,445.$

Организатор торгов в своих возражениях также отметил, что разряд копеек может составлять только 2 знака, поскольку в системе ГИС Торги отсутствует возможность отражения более 2 знаков после запятой (копейки). Учитывая изложенное, Организатором торгов произведено математическое округление цены отсечения:

$34\,193\,854,445 = 34\,193\,854,45.$

В соответствии с пунктом 92 Постановления Правительства Российской Федерации от 27.08.2012 № 860 «Шаг понижения» устанавливается продавцом в фиксированной сумме, составляющей не более 10 процентов цены первоначального предложения, и не изменяется в течение всей процедуры продажи имущества посредством публичного предложения. Таким образом, шаг понижения объекта был рассчитан Организатора торгов, как:

$10\% \text{ от } 68\,387\,708,89 = 6\,838\,770,889.$

Учитывая отсутствие возможности отражения более 2 знаков после запятой (копейки) в системе ГИС Торги при заполнении карточки лота, Территориальным управлением произведено математическое округление шага понижения:

$6\,838\,770,889 = 6\,838\,770,90.$

Резюмируя изложенное, Организатор торгов указал, что Территориальным управлением соблюдены все нормы действующего законодательства Российской Федерации, в том числе Закона о приватизации и Постановления Правительства Российской Федерации от 27.08.2012 № 860 в части расчета цены отсечения и шага понижения (50 % и 10 % от начальной цены соответственно). Учитывая, что начальная цена объекта является некратной, таким образом определение цены отсечения и

шага понижения без округления копеек не представляется возможным. Также технически невозможно использование данных значений без округления до двух знаков после запятой (копеек).

Кроме того, Организатором торгов указано, что за 3 дня до начала подачи заявок была создана карточка объекта на сайте оператора электронной площадки и от оператора электронной площадки поступило подтверждение о размещении на электронной площадке объявления с кодом лота 6AAF091-4001-134-1. Уведомлений о том, что алгоритм проведения процедуры электронной торговой площадки АО «РАД» не позволит снизить начальную цену до цены отсечения в адрес Организатора торгов не поступало.

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.

Согласно Извещению начальная цена имущества составляет 68 387 708 рублей 89 копеек с учетом НДС.

Величина снижения цены первоначального предложения («шаг понижения») установлена в размере 6 838 770 рубля 90 копеек.

Согласно пункту 12.3 Извещения о торгах время приема предложений участников о цене первоначального предложения составляет один час от времени начала проведения процедуры продажи имущества посредством публичного предложения и 10 минут на представление предложений о цене имущества на каждом «шаге понижения».

Дата, время и срок проведения аукциона по продаже посредством публичного предложения: 07.11.2023 в 10:00 по московскому времени и до последнего предложения Участников.

По мнению Заявителя, снижение цены должно было осуществляться следующим образом:

1) 11:00:00 07.11.2023

$68\,387\,708,89$ (начальная цена имущества) - $6\,838\,770,90$ (шаг понижения) = $61\,548\,937,99$ рублей.

2) 11:10:00 07.11.2023

$61\,548\,937,99$ рублей - $6\,838\,770,90$ (шаг понижения) = $54\,710\,167,09$ рублей

3) 11:20:00 07.11.2023

$54\,710\,167,09$ рублей - $6\,838\,770,90$ (шаг понижения) = $47\,871\,396,19$ рублей

4) 11:30:00 07.11.2023

$47\,871\,396,19$ рублей - $6\,838\,770,90$ (шаг понижения) = $41\,032\,625,29$ рублей.

5) 11:40:00 07.11.2023

41 032 625,29 рублей - 6 838 770, 90 (шаг понижения) = 34 193 854,39 рублей.

Как было указано ранее согласно Извещению минимальная цена предложения (цена отсечения), по которой может быть продано имущество составляет 34 193 854 рубля 45 копеек.

Таким образом, Комиссия отмечает, что в случае понижения цены на периоде в 11:40:00 цена с учетом понижения составит 34 193 854,39 рублей, что меньше цены отсечения, в связи с чем дальнейшее проведение процедуры, как указывает Организатор торгов, не представлялось возможным.

При этом доказательств невозможности подачи ценового предложения, либо что Заявителю не была предоставлена возможность подачи корректного ценового предложения, Заявителем в материалы дела не представлено.

Иных доказательств, свидетельствующих о нарушении Организатором торгов порядка проведения продажи имущества посредством публичного предложения при подаче ценовых предложений, Заявителем также не представлено.

При этом в установленные законом сроки Заявитель положения документации не оспаривал, в том числе в части установленного размера шага понижения и цены отсечения.

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 в случае несоблюдения установленных условий. В этой связи у Комиссии отсутствуют правовые основания к выявлению в действиях Организатора торгов нарушения требований действующего законодательства, поскольку последний действовал в соответствии с требованиями собственной документации, которая не была оспорена Заявителем ни в административном, ни в судебном порядке.

На основании изложенного, Комиссия приходит к выводу об отсутствии нарушений в действиях Организатора торгов.

В силу части 6 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции предусмотрено, что к жалобе прикладываются документы, подтверждающие ее обоснованность.

При этом жалоба должна содержать перечень прилагаемых к ней документов.

То есть, бремя доказывания при рассмотрении жалобы в контрольном органе возлагается на лицо, подавшее жалобу на соответствующие действия Заказника в порядке статьи 18.1 Закона о защите конкуренции.

Проанализировав заявленные доводы, Комиссия отмечает, что в жалобе Заявителя не указаны обжалуемые действия (бездействие) Организатора торгов, нарушающие действующее законодательство Российской Федерации, регламентирующее порядок проведения спорных Торгов, а также отсутствуют ссылки на положения действующего законодательства Российской Федерации, которые, по мнению Заявителя, были нарушены Организатором торгов при подаче ценовых предложений участниками Торгов, равно как не приведено указаний в чем именно выразились нарушения в действиях Организатора торгов.

Содержание жалобы не подтверждает нарушение со стороны Организатора торгов действующего законодательства Российской Федерации, регламентирующего порядок проведения спорных Торгов.

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 Организатора торгов 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 24.11.2023 № ЕИ/50177/23.

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