

РЕШЕНИЕ

по делу № 077/07/00-12770/2023 о нарушении

процедуры торгов и порядка заключения договоров

05.10.2023

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 «Лукас», Департамента города Москвы по конкурентной политике, ГУП «ЦУГИ»,

рассмотрев жалобу ООО «Лукас» (далее – Заявитель) на действия Департамента города Москвы по конкурентной политике (далее — Организатор торгов) и ГУП «ЦУГИ» (далее — Продавец имущества) при проведении аукциона по продаже нежилого помещения, находящегося в хозяйственном ведении Государственного унитарного предприятия города Москвы «Центр управления городским имуществом» (ГУП «ЦУГИ»), расположенного по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Беговой, улица Беговая, дом 13, помещение 5П (нежилое помещение общей площадью 429,0 кв. м.), (кадастровый номер 77:09:0005013:9678) (извещение № 21000005000000014838, 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 и Продавца имущества 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.

Согласно пункту 2.1 аукционной документации 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), распоряжением Департамента городского имущества города Москвы от 04.07.2023 № 41528 «О согласовании совершения ГУП «ЦУГИ» сделки по продаже нежилого помещения» и приказом ГУП «ЦУГИ» № Цп-310 от 16.08.2023 «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 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции как жалоба на обязательные в силу закона.

Комиссией установлено, что 23.08.2023 Организатором торгов на официальном сайте <https://torgi.gov.ru/>, а также на сайте Единой электронной торговой площадки опубликовано извещение о проведении Торгов № 21000005000000014838, лот № 1.

Предмет Торгов: Продажа нежилого помещения, находящегося в хозяйственном ведении Государственного унитарного предприятия города Москвы «Центр управления городским имуществом» (ГУП «ЦУГИ»), расположенного по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Беговой, улица Беговая, дом 13, помещение 5П (нежилое помещение общей площадью 429,0 кв. м.), (кадастровый номер 77:09:0005013:9678).

Дата начала подачи заявок: 23.08.2023 20:00 (МСК)

Дата окончания подачи заявок: 25.09.2023 в 15:00 (МСК)

Дата проведения торгов: 29.09.2023 в 10:00 (МСК)

Согласно доводам, изложенным в жалобе, Заявитель указывает на следующие

нарушения при формировании аукционной документации:

1. Заявитель ссылается на то, что, исходя из аукционной документации, реализуемое имущество относится к общедомовому имуществу и не может принадлежать отдельным частным лицам.

2. Указанная Организатором торгов в извещении о проведении торгов площадь помещения является ошибочной и не соответствует приложенным в составе документации документам БТИ.

3. По мнению Заявителя, ввиду неверного указания площади объекта начальная (максимальная) цена объекта рассчитана некорректно.

Также Заявитель указывает, что отчет об оценке выполнен с существенными нарушениями и не может быть положен в основу расчета начальной цены.

4. Сведения о типе входа, указанные в составе аукционной документации не соответствуют информации об объекте, размещенной на инвестиционном портале города Москвы (investmoscow.ru).

Организатор торгов и Продавец имущества с доводами жалобы не согласились представить истребуемые антимонопольным органом материалы.

Проверив обоснованность доводов, приведенных в жалобах, в возражениях на них и в выступлениях присутствовавших на заседании представителей участвующих в деле лиц, изучив материалы дела, Комиссия приходит к следующим выводам.

1. В отношении довода Заявителя о том, что реализуемое имущество относится к общедомовому имуществу и не может принадлежать отдельным частным лицам, Комиссия отмечает следующее.

Заявитель в жалобе указывает, что в соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее — ЖК РФ) собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, в том числе, помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы).

Согласно экспликации к поэтажному плану помещения:

Комната 6 – пункт тепловой

Комната 13 – насосная

Комната 16 – отделение машинное

Кроме того, Заявитель также указывает, что на фотографиях в отчете оценщика видно, что в помещении проходят инженерные коммуникации с задвижками, общедомовые приборы учета и т.д.

Также пункт 2.2 аукционной документации прямо указывает на наличие в помещении общедомовых коммуникаций:

«Обязанность нового собственника обеспечить доступ специалистов в нежилые помещения для технического обслуживания инженерных сетей и коммуникаций, связанного с общей эксплуатацией здания».

Таким образом, по мнению Заявителя, в силу требований ЖК РФ, имущество не может быть отчуждено в частную собственность.

Вместе с тем Комиссия отмечает, что в данном случае фактически доводы Заявителя сводятся к правомерности выставления имущества на Торги.

В соответствии с Положением о Федеральной антимонопольной службе, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 30.06.2004 № 331 (далее — Положение), ФАС России является уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по принятию нормативных правовых актов и контролю за соблюдением антимонопольного законодательства, законодательства в сфере деятельности субъектов естественных монополий, в сфере государственного регулирования цен (тарифов) на товары (услуги), рекламы, контролю за осуществлением иностранных инвестиций в хозяйственные общества, имеющие стратегическое значение для обеспечения обороны страны и безопасности государства, 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).

В силу пункта 1 части 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции по правилам указанной 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 № 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.

Таким образом антимонопольный орган в рамках статьи 18.1 Закона о защите конкуренции рассматривает жалобы на процедуру проведения торгов и порядок заключения договора.

Вместе с тем доводы, изложенные в жалобе, связаны с обжалованием правомерности выставления на торги имущества.

При этом Комиссия отмечает, что вопросы, касающиеся непосредственно отчуждения имущества, не являются компетенцией антимонопольного органа.

Учитывая изложенное, предмет обжалования связан с нарушением гражданских прав, 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.

В связи с изложенным у Комиссии отсутствуют правовые основания для рассмотрения жалобы Заявителя в порядке статьи 18.1 Закона о защите конкуренции.

2. В отношении довода Заявителя об указании в Извещении ошибочной площади помещения Комиссия отмечает следующее.

Заявитель указывает, что в составе аукционной документации содержится файл «Нежилое помещение. Список помещений объекта по БТИ (экспликация).16927095.pdf», в соответствии с которым общая площадь помещений составляет 396,6 кв.м. Кроме того, в составе документации находится файл «Нежилое помещение.Документы БТИ.16927095_2.pdf», который указывает, что площадь запрашиваемого помещения ранее составляла 396,6 кв.м., а на 01.02.2022 уже 382,7 кв.м.

Таким образом, по мнению Заявителя, площадь помещения в размере 429,0 кв.м указана в аукционной документации ошибочно.

В соответствии с пунктом 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, 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.

Согласно пункту 2.2 аукционной документации площадь объекта (кв.м.) составляет - 429,0 (Площадь указана в соответствии с выпиской из ЕГРН).

Так, в соответствии с Выпиской ЕГРН от 30.03.2023г. № КУВИ-001/2023-74823997, являющейся неотъемлемой частью аукционной документации площадь помещения составляет 429 кв.м.

Комиссия отмечает, что предоставление сведений, содержащихся в ЕГРН регулируется Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной

регистрации недвижимости» (далее — Закон о государственной регистрации недвижимости).

В соответствии с пунктом 2 статьи 1 Закона о государственной регистрации недвижимости единый государственный реестр недвижимости является сводом достоверных систематизированных сведений об учтенном в соответствии с настоящим Федеральным законом недвижимом имуществе, о зарегистрированных правах на такое недвижимое имущество, основаниях их возникновения, правообладателях, а также иных установленных в соответствии с настоящим Федеральным законом сведений.

В силу пункта 1 статьи 62 Закона о государственной регистрации недвижимости сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости, за исключением сведений, доступ к которым ограничен федеральным законом, предоставляются публично-правовой компанией, указанной в части 1 статьи 3.1 настоящего Федерального закона, по запросам любых лиц (далее - запрос о предоставлении сведений), в том числе посредством использования информационно-телекоммуникационных сетей общего пользования, в том числе сети «Интернет», включая единый портал, единой системы межведомственного электронного взаимодействия и подключаемых к ней региональных систем межведомственного электронного взаимодействия, иных технических средств связи, а также посредством обеспечения доступа к федеральной государственной информационной системе ведения Единого государственного реестра недвижимости или иным способом, установленным органом нормативно-правового регулирования.

Согласно пункту 4 статьи 62 Закона о государственной регистрации недвижимости сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости и предоставленные на основании запроса о предоставлении сведений, независимо от способа их предоставления являются актуальными (действительными) на дату подписания органом регистрации прав соответствующей выписки из Единого государственного реестра недвижимости. В выписке из Единого государственного реестра недвижимости о кадастровой стоимости объекта недвижимости указываются сведения о кадастровой стоимости такого объекта недвижимости на дату, указанную в запросе о предоставлении такой выписки.

Таким образом, в данном случае Организатор торгов при указании сведений о площади реализуемого имущества руководствовался достоверной информацией, содержащейся в выписке ЕГРН, ссылка на которую также указана в пункте 2.2 аукционной документации.

Кроме того, в пункте 9.1 «Описание объекта оценки» Отчета об оценке указана площадь помещения 429,0 кв. м.

Также в данном пункте содержится информация о том, что количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта получены на основании документов и источников информации, перечисленных в разделе 6.

В соответствии с пунктом 6.1 Раздела 6 Отчета об оценке оценщик исходил из того, что сведения, содержащиеся в настоящем Отчете, получены из источников, заслуживающих доверия.

В связи с чем, доводы Заявителя в части указания ошибочной площади помещения не находят своего подтверждения, поскольку в данном случае Организатор торгов руководствовался сведениями ЕГРН.

Вместе с тем на заседании Комиссии Продавец имущества пояснил, что информация о площади объекта, изложенная в справке БТИ от 02.05.2023, была изменена после проведения инвентаризации в результате перепланировки.

При этом Комиссия отмечает, что сведения, указанные БТИ, не являются сводом достоверных систематизированных сведений, такие сведения содержатся в ЕГРН.

На основании изложенного, Комиссия приходит к выводу об отсутствии нарушений в действиях Организатора торгов и Продавца имущества при формировании аукционной документации в части указания площади реализуемого имущества.

При таких обстоятельствах, жалоба Заявителя в указанной части признается Комиссией необоснованной.

3. В отношении довода Заявителя о некорректном расчете начальной (максимальной) цены, ввиду неверного указания площади помещения, Комиссия отмечает следующее.

В соответствии с пунктом 5.1.4 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, в том числе, начальную (минимальную) цену договора, начальную цену продажи с указанием информации о том, учтен ли в такой цене налог на добавленную стоимость, за исключением случаев проведения продажи имущества без объявления цены.

Согласно пункту 2.3 аукционной документации начальная цена составляет 18 685 000 (восемнадцать миллионов шестьсот восемьдесят пять тысяч) руб. 00 коп. с учетом НДС (20%) на основании отчета об оценке рыночной стоимости от 22.03.2023 № 99Н-9-191/2023.

Таким образом, при указании начальной (максимальной) цены лота Организатор торгов исходил из отчета оценщика.

Вместе с тем, поскольку Комиссией установлено, что площадь помещения указана в аукционной документации исходя из сведений, содержащихся в выписке ЕГРН и является достоверной, а оценщик, в свою очередь, исходил из достоверных источников в отношении площади помещения, начальная (максимальная) цена указана Организатором торгов указана правомерно.

В связи с чем, довод Заявителя в указанной части не находит своего подтверждения и признается Комиссией необоснованным.

Относительно доводов Заявителя в части оспаривания действий оценщика, Комиссия отмечает, что антимонопольный орган не является органом, уполномоченным рассматривать правомерность и достоверность оценки реализуемого на торгах имущества, а равно иным образом исследовать отчет об оценке, осуществлять контроль за процедурой оценки реализуемого имущества.

Учитывая изложенное, предмет обжалования связан с нарушением гражданских прав, в связи с чем указанный спор подлежит рассмотрению в судебном порядке.

4. В отношении довода Заявителя о несоответствии сведений о типе входа указанным в аукционной документации сведениям, размещенным на инвестиционном портале города Москвы портале, Комиссия отмечает следующее.

В соответствии с пунктом 2.1 Единых требований вся информация о проведении торгов размещается в Автоматизированной информационной системе города Москвы «Управление инвестиционной деятельностью» (далее - АИС УИД) и на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети Интернет для размещения информации о проведении торгов по адресу www.torgi.gov.ru (далее - официальный сайт торгов).

В силу пункта 2.2 Единых требований противоречие информации о проведении торгов, размещаемой в АИС УИД, и информации о проведении торгов, размещаемой на официальном сайте торгов, не допускается.

В соответствии с пунктом 5.6 Единых требований противоречие информации, содержащейся в информационном сообщении (извещении) о проведении торгов и документации о торгах, размещаемой в АИС УИД и на официальном сайте торгов, не допускается.

Согласно отчету об оценке рыночной стоимости 22.03.2023 № 99Н-9-191/2023 указан тип входа: общий.

Вместе с тем как следует из информации, размещенной на портале АИС УИД (investmoscow.ru) указан тип входа: Отдельный.

Таким образом, информация, указанная в составе аукционной документации в отношении типа входа противоречит информации, размещенной на инвестиционном портале города Москвы (АИС УИД), что не соответствует Единым требованиям.

На заседании Комиссии Продавец имущества пояснил, что из плана расположения помещения, содержащегося в выписке ЕГРН следует, что доступ в подвальное помещение может осуществляться с нескольких входов, через которые, в том числе, можно попасть и в другое подвальное помещение, а также в подъезд, что можно установить при осмотре помещения.

При этом Комиссия отмечает, что Продавцом имущества не представлено объективных обоснований указания на инвестиционном портале города Москвы информации об отдельном типе входа, в то время как в отчете оценщика содержится информация о том, что вход общий.

При таких обстоятельствах, Комиссия приходит к выводу о наличии в действиях Организатора торгов и Продавца имущества нарушений пунктов 2.2, 5.6 Единых требований и признает жалобу Заявителя в указанной части обоснованной.

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

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Заявителя на действия Организатора торгов и Продавца имущества при проведении Торгов в части оспаривания положений аукционной документации частично обоснованной, в части оспаривания правомерности выставления имущества — оставить жалобу без рассмотрения.
2. Установить в действиях Организатора торгов и Продавца имущества нарушения пунктов 2.2, 5.6 Единых требований.
3. Выдать Организатору торгов и Продавцу имущества обязательное для исполнения предписание об устранении допущенных нарушений.

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