

РЕШЕНИЕ

по делу № 077/07/00-15575/2021 о нарушении

процедуры торгов и порядка заключения договоров
03.09.2021 г. Москва

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

Председательствующего Комиссии:

«...»;

членов Комиссии:

«...»;

«...»;

при участии посредством видеоконференцсвязи представителя ООО «ЭСКЕЙП», ООО «ЛУКАС», ООО «ПРОГРЕСС», ДЕПАРТАМЕНТА ГОРОДА МОСКВЫ ПО КОНКУРЕНТНОЙ ПОЛИТИКЕ, ДЕПАРТАМЕНТА ГОРОДСКОГО ИМУЩЕСТВА ГОРОДА МОСКВЫ;

в отсутствие представителей АО «ЕЭТП», Управление Росреестра по Москве, извещенных надлежащим образом о дате, месте и времени рассмотрения жалобы по существу письмом Московского УФАС России от 31.08.2021 № ЕИ/52742/21,

рассмотрев жалобы ООО «ЭСКЕЙП», ООО «ЛУКАС», ООО «ПРОГРЕСС» (далее — Заявители) на действия ДЕПАРТАМЕНТА ГОРОДА МОСКВЫ ПО КОНКУРЕНТНОЙ ПОЛИТИКЕ (далее — Организатор торгов) и ДЕПАРТАМЕНТА ГОРОДСКОГО ИМУЩЕСТВА ГОРОДА МОСКВЫ (далее - Собственник) при проведении торгов по продаже имущества, находящегося в собственности города Москвы (извещение № 280721/0336103/10, 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 поступили жалобы Заявителей на действия Организатора торгов и Собственника при проведении Торгов.

По мнению Заявителей, нарушение их прав и законных интересов со стороны Организатора торгов и Собственника выразилось в несоответствии сведений в отношении площади реализуемого объекта.

Организатор торгов с доводами жалобы не согласился, представил письменные пояснения.

Собственник также представил позицию по оспариваемым Торгам.

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.

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, закупочной 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 проводится Департаментом города Москвы по конкурентной политике в соответствии с положениями Земельного кодекса Российской Федерации, постановления Правительства Москвы от 12.04.2011 № 119-ПП «О предоставлении земельных участков в городе Москве с проведением процедуры торгов», постановления Правительства Москвы от 28.06.2016 № 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».

Заявителями оспаривается следующий лот.

Извещение № 280721/0336103/10: нежилое помещение с кадастровым номером 77:03:0007006:14290 площадью 30 кв. м в нежилом здании по адресу: г. Москва, Вешняковская ул., д. 17б.

Начало приема заявок на участие в аукционе – с даты публикации.

Окончание приема заявок на участие в аукционе – 13.09.2021.

Определение участников аукциона – 15.09.2021.

Проведение аукциона – 20.09.2021.

Объект является собственностью города Москвы, о чем в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) сделана запись от 24.11.2016 № 77-77/012-77/012/211/2016-1763/1.

Отчуждение имущества, являющегося собственностью города Москвы и свободного от вещных прав третьих лиц, проводится в порядке и в соответствии с Федеральным законом от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» (далее - Закон о приватизации), постановлениями Правительства Российской Федерации от 27.08.2012 № 860 «Об организации и проведении продажи государственного или муниципального имущества в электронной форме» и Правительства Москвы от 28.06.2016 № 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) (далее - Порядок).

Согласно пункту 3 статьи 1 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ), участники гражданских правоотношений при исполнении гражданских обязанностей должны действовать добросовестно.

Информационное сообщение о проведении продажи городского имущества на торгах и условия ее проведения являются условиями публичной оферты в соответствии со статьей 437 ГК РФ.

Также в соответствии с пунктом 1 статьи 495 ГК РФ продавец обязан предоставить покупателю необходимую и достоверную информацию о товаре, предлагаемом к продаже.

Согласно пункту 1 статьи 469 ГК РФ, продавец обязан передать покупателю товар, качество которого соответствует договору купли-продажи.

Пунктом 1 статьи 475 ГК РФ предусмотрено, что продавец отвечает исключительно за неоговоренные недостатки.

Собственник указывает, что ранее оспариваемый объект был выставлен на аукцион по продаже (процедура на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов www.forgi.gov.ru № 070621/0336103/08).

Прием заявок проводился с 08.06.2021 по 09.07.2021. Торги были объявлены на 20.07.2021.

В соответствии с постановлением Правительства Москвы от 17.03.2017 № 106-ПП «О Порядке организации технического учета в городе Москве, внесении изменений в правовые акты города Москвы и признании утратившими силу правовых актов (отдельных положений правовых актов) города Москвы» технический учет объектов

жилищного и нежилого фонда на территории города Москвы осуществляет ГБУ МогорБТИ.

Согласно размещенной в составе аукционной документации по Торгам от 20.07.2021, технической документации ГБУ МогорБТИ (поэтажный план и экспликация к нему) от 17.09.2020 на дату обследования 15.09.2020 в Объекте произведена незаконная перепланировка, приведшая к изменению его площади.

Фактическое состояние Объекта и наличие в нем незаконных перепланировок учтено при проведении оценки рыночной стоимости Объекта и отражено в отчете об оценке Объекта от 09.12.2020 № П1180-20 (далее - Отчет об оценке), прошедшего положительное экспертное заключение от 12.01.2021 № 01/14-21 саморегулируемой организацией оценщиков и послужившим основанием для установления начальной цены лота – 965 000 (девятьсот шестьдесят пять тысяч) рублей.

По информации Собственника, поскольку было подано ни одной заявки от претендентов, аукцион признан несостоявшимся.

В настоящее время Объект выставлен на продажу посредством публичного предложения в электронной форме.

Цена первоначального предложения установлена в соответствии со статьей 23 Закона о приватизации равной цене несостоявшегося аукциона по ранее несостоявшейся процедуре – 965 000 (девятьсот шестьдесят пять тысяч) рублей.

Комиссия отмечает, что в пункте 2.2 информационного сообщения по двум торгам распорядительного документа Департамента об условиях продажи от 29.03.2021 № 12764 «О приватизации объекта недвижимости по адресу: г. Москва, Вешняковская ул., д. 17б» и в акте приема (передачи), являющемся неотъемлемой частью договора купли-продажи, размещена информация о наличии в Объекте перепланировок (переустройств) и согласие покупателя за свой счет и своими силами либо с привлечением третьих лиц произвести фактические и (или) юридические действия, необходимые для приведения Объекта в соответствие со сведениями, содержащимися в ЕГРН, и/или законодательством Российской Федерации и города Москвы, а также то, что покупатель ознакомлен и удовлетворен его фактическим состоянием и согласен с условиями приватизации, указанными в лотовой документации.

Также Комиссия обращает особое внимание, что вопросы ценообразования не входят в компетенцию антимонопольного органа.

С учетом изложенного, на основе всестороннего исследования, оценки фактических обстоятельств и доказательств по делу в их совокупности и взаимосвязи Комиссия также приходит к выводу о необоснованности по данному доводу жалобы.

Заявители как податели жалоб в антимонопольный орган и лица, участвующие в деле, обязаны вместе с жалобами 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 и Собственника нарушений, 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).

Резюмируя изложенное, с учетом имеющихся в настоящее время документов и сведений, на основании конкретных фактических обстоятельств дела, Комиссия приняла решение о признании необоснованными жалоб Заявителей на действия Организатора торгов и Собственника.

На основании изложенного и руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобы Заявителей на действия Организатора торгов и Собственника при проведении Торгов необоснованными.
2. Снять ограничения на размещение Закупки, наложенные письмом Московского УФАС России от 31.08.2021 № ЕИ/52742/21.

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