

## РЕШЕНИЕ

по делу № 077/07/00-9841/2022 о нарушении

процедуры торгов и порядка заключения договоров

29.06.2022

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 представителей ".....", ООО «Полное Доверие», АО «ДОМ.РФ»,

рассмотрев жалобу "...", "...", "...", "...", ООО «Полное Доверие» (далее также - Заявители) на действия АО «ДОМ.РФ» (далее также — Организатор торгов) при проведении аукциона по продаже находящегося в федеральной собственности объекта недвижимого имущества площадью 3 632,8 кв. м (кадастровый номер 77:02:0017004:1071), расположенного по адресу: Москва, Марфино, ул. Ботаническая, д. 13, одновременно с находящимся в федеральной собственности земельным участком площадью 2 876 кв. м (кадастровый номер 77:02:0017004:14435), на котором расположен такой объект, по адресу: Российская Федерация, город Москва, улица Ботаническая (извещение № 22000034760000000074 , 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 Заявителей на действия Организатора торгов при проведении Торгов.

Рассмотрение жалобы проводилось в дистанционном режиме посредством видеоконференцсвязи.

Согласно части 16 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, рассмотрение жалобы по существу осуществляется комиссией антимонопольного органа. Неявка лиц, надлежащим образом уведомленных (уведомленных посредством направления антимонопольным органом уведомления, предусмотренного частью 11 настоящей статьи) о времени и месте рассмотрения жалобы по существу, не является препятствием для такого рассмотрения.

Инструкция по подключению и использованию системы TrueConf размещена на официальном сайте Московского УФАС России по ссылке: <https://moscow.fas.gov.ru/page/17962>.

Вместе с тем в адрес Управления поступило ходатайство о рассмотрении жалобы в отсутствие "...", "...", "...".

Таким образом, учитывая, что указанные лица надлежащим образом извещены о дате, времени и способе рассмотрения жалобы заблаговременно, Комиссия Московского УФАС считает возможным провести дистанционное рассмотрение жалобы в их отсутствие.

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.

Заявители в доводах жалобы оспаривают отклонение своей заявки.

Организатор торгов с доводами жалобы не согласился, представил 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.

Комиссией установлено, что Извещение о проведении Торгов размещено на электронной торговой площадке АО «Сбербанк-АСТ» (адрес в сети «Интернет» - <https://www.sberbank-ast.ru/>) 10.06.2022.

Торги проводятся на основании Федерального закона «О содействии развитию жилищного строительства» от 24.07.2008 № 161-ФЗ (далее - Закон № 161), Решения правительственной комиссией о передаче АО «ДОМ.РФ» находящегося в федеральной собственности земельного участка ориентировочной площадью 2 876 кв. м, который может быть образован из находящегося в федеральной собственности земельного участка площадью 7 965 кв. м из земель населенных пунктов, местоположение: Москва, ул. Ботаническая, вл. 11,13 (кадастровый номер 77:02:0017004:13878) с расположенным на нем объектом недвижимого имущества для совершения юридических и иных действий, в том числе сделок в качестве агента Российской Федерации в целях, предусмотренных Федеральным законом № 161-ФЗ (протокол от 14.05.2019 № 2).

В результате кадастровых работ из исходного земельного участка с кадастровым номером 77:02:0017004:13878 образован земельный участок площадью 2 876 кв. м с кадастровым номером 77:02:0017004:14435 и передан АО «ДОМ.РФ» на основании Распоряжения Росимущества от 30.11.2021 № 564-р (акт приема-передачи Росимущества от 16.12.2021 № 2-14.2).

В соответствии с пунктом 6 части 1 статьи 12.2 Федерального закона № 161-ФЗ АО «ДОМ.РФ» осуществляет продажу объектов недвижимого имущества одновременно с земельными участками, на которых расположены такие объекты, способами, предусмотренными Федеральным законом от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» (далее Федеральный закон № 178-ФЗ), в том числе проводит аукционы по продаже

находящихся в федеральной собственности объектов недвижимого имущества в соответствии с Федеральным законом № 178-ФЗ.

Согласно Протоколу рассмотрения заявок от 08.06.2022 № А1469-15/2022/1 заявка Заявителей отклонена в связи с отсутствием в составе заявки доверенности на осуществление действий от имени претендентов.

На заседании Комиссии установлено, что ООО «Полное доверие», действующим на основании агентского договора от 24.05.2022 (далее – Агент), подана заявка на участие в Аукционе в интересах граждан: Таирова Р.Х., Колесниковой Ю.А., Худякова В.В., Великановой О.Б. (далее – Заявители, Принципалы). В составе заявки не была предоставлена оформленная в установленном порядке доверенность на осуществление действий от имени Заявителей на ООО «Полное Доверие».

В соответствии с пунктом 2.2. агентского договора Агент обязан подать заявку на участие в Аукционе от своего имени, но за счет Принципалов.

Одновременно в разделе 2 агентского договора перечислены полномочия Агента, в числе которых отсутствует полномочие на заключение договора по итогам Аукциона, при этом указано, что заявка подается Агентом от своего имени. Вместе с тем, согласно пункту 2.1. агентского договора подписание договора купли-продажи по итогам Аукциона является обязанностью Заявителей. В соответствии с пунктом 1.2. агентского договора права и обязанности по договору, заключаемому по итогам Аукциона, возникают непосредственно у Заявителей.

В случае, если полномочие представителя претендента основано на агентском договоре, в соответствии с которым агент действует от имени и за счет принципала, скан-копия такого договора также должна быть в составе документов, прилагаемых к заявке. В силу статьи 1011 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) к отношениям, вытекающим из агентского договора, соответственно применяются правила, предусмотренные главой 49 или главой 51 ГК РФ, в зависимости от того, действует агент по условиям этого договора от имени принципала или от своего имени.

Согласно пункту 1 статьи 1005 ГК по агентскому договору одна сторона (агент) обязуется за вознаграждение совершать по поручению другой стороны (принципала) юридические и иные действия от своего имени, но за счет принципала либо от имени и за счет принципала. По сделке, совершенной агентом с третьим лицом от своего имени и за счет принципала, приобретает права и становится обязанным агент, хотя бы

принципал и был назван в сделке или вступил с третьим лицом в непосредственные отношения по исполнению сделки. По сделке, совершенной агентом с третьим лицом от имени и за счет принципала, права и обязанности возникают непосредственно у принципала.

Таким образом, агент при совершении сделок может действовать либо от своего имени, что предполагает возникновение прав и обязанностей по совершенной сделке у агента, так и от имени принципала, что предполагает возникновение прав и обязанностей по сделке непосредственно у принципала.

В рассматриваемом случае заявка на участие в Аукционе подана Агентом от своего имени, при этом в соответствии с условиями агентского договора, в случае признания Заявителей победителями Аукциона, сделка по итогам Аукциона должна совершаться непосредственно Заявителями, Агент не наделен полномочиями на заключение договора по итогам Аукциона.

Между тем, в соответствии с пунктом 10.1. Извещения подписание с победителем аукциона договора купли-продажи по форме, являющейся приложением № 6 к Извещению, осуществляется в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подведения итогов аукциона, в форме электронного документа посредством штатного интерфейса электронной площадки. То есть договор по итогам Аукциона заключается в форме электронного документа. При этом в силу специфики штатного интерфейса торговой площадки договор в электронной форме по итогам торгов может подписать только лицо, подавшее заявку на участие в торгах. В случае подачи заявки на участие в торгах агентом, у агента должны быть полномочия на подписание договора по итогам торгов. Отсутствие у агента полномочий на заключение договора в электронной форме по итогам Аукциона лишает принципалов возможности заключить договор в случае победы по результатам Аукциона.

В пункте 8.2.2. Извещения указано, что в случае, если от имени претендента-физического лица действует представитель по доверенности, то в составе заявки должна присутствовать доверенность на осуществление действий от имени претендента, оформленная в установленном порядке, или нотариально заверенная копия такой доверенности, либо надлежащим образом удостоверенный перевод на русский язык доверенности, выданной иностранным гражданином на территории иностранного государства. Одновременно в пункте 8.2.4. Извещения указано, что в случае если от имени претендента действует представитель по доверенности, такая доверенность должна содержать полномочия представителя на

заключение договора по итогам торгов от имени Претендента.

Таким образом, в Извещении (пункты 8.2.2. и 8.2.4) содержится информация о том, что действия представителя претендента – физического лица должны быть основаны на доверенности, которая, среди прочего, должна содержать полномочия на заключение договора по итогам торгов. Данная позиция подтверждается письмом Минэкономразвития России от 15.06.2016 № Д28и-1508, разъясняющим порядок участия в торгах физических и юридических лиц через представителей.

В соответствии с пунктом 8 статьи 18 Федерального закона от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» и пунктом 7.8 Документации о проведении Аукциона претендент не допускается к участию в аукционе в случае, если заявка подана лицом, не уполномоченным претендентом на осуществление таких действий, а также в случае если представлены не все документы в соответствии с перечнем, указанным в извещении, в связи с чем Заявителям было отказано в допуске к участию в Аукционе.

При этом, Комиссия отмечает, что в случае если бы Организатор торгов допустил данную заявку Заявителей, то в силу специфики штатного интерфейса торговой площадки договор в электронной форме по итогам торгов не смог быть подписан физическими лицами данной заявки ввиду того, что подписать договор посредством интерфейса торговой площадки мог бы только победитель, зарегистрированный на площадке, и участвовавший в торгах (а именно ООО «Полное Доверие», у которого в силу агентского договора не было на это полномочий). В случае допуска такой заявки и не подписания со стороны Победителей, Заявитель был бы признан уклонившимся от подписания договора.

При этом согласно пункту 10.8 Документации если победитель аукциона отказался или уклонился от подписания договора купли-продажи в установленный срок, победитель аукциона утрачивает право на заключение договора купли-продажи, а внесенный им задаток не возвращается.

В совокупности вышеизложенного, Комиссия считает решение Организатора торгов об отклонении заявки Заявителей правомерным, принятым в соответствии с требованиями Аукционной документации и требований законодательства.

При этом Комиссия 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 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.

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 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).

С учетом изложенного, Комиссия приходит к выводу о необоснованности доводов жалобы Заявителей.

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

#### **РЕШИЛА:**

1. Признать жалобу Заявителей на действия Организатора при проведении Торгов необоснованной.
2. Снять ограничения на размещение Торгов, наложенные письмом Московского УФАС России от 23.06.2022 № НП/33599/22.

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