

РЕШЕНИЕ

по делу № 077/07/00-20538/2021 о нарушении

процедуры торгов и порядка заключения договоров

25.11.2021

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 от (...), Департамента города Москвы по конкурентной политике, ГУП «ЦУГИ», а также участника процедуры,

рассмотрев жалобу (...) (далее также - Заявитель) на действия Департамента города Москвы по конкурентной политике (далее также — Организатор торгов), ГУП «ЦУГИ» (далее также - Продавец) при проведении торгов по продаже, находящегося в хозяйственном ведении Государственного унитарного предприятия города Москвы «Центр управления городским имуществом», расположенного по адресу: Москва, Соколиная Гора, ул. Буракова, д. 1, корп. 1, кв. 152, (этаж - 4), (количество комнат - 1), общая площадь квартиры - 13,9 кв. м., жилая площадь - 9,3 кв. м. (извещение № 300721/0336103/17, 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 поступили жалобы Заявителя на действия Продавца и Организатора при проведении Торгов.

В соответствии с частью 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 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 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.

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.

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 05.07.2021 № 27598 «О согласовании совершения ГУП «ЦУГИ» сделок по продаже жилых помещений» и приказом Государственного унитарного предприятия города Москвы «Центр управления городским имуществом» от 09.07.2021 № Цп-254 «О проведении аукционов в электронной форме на право заключения договоров купли-продажи объектов жилого фонда, находящихся в хозяйственном ведении ГУП «ЦУГИ».

В связи с изложенным, оспариваемые Торги являются обязательными в силу закона, а жалобы рассмотрены в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Закона о защите конкуренции.

Заявитель в своей жалобе оспаривает действия Организатора, выразившиеся в незаключении договора с Заявителем, как с участником, сделавшим предпоследнее предложение.

Также Заявитель указывает, что ему не был возвращен задаток.

Представители ГУП «ЦУГИ», Департамента города Москвы по Конкурентной политике с доводами жалобы не согласились, представили письменные возражения и материалы.

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.

Аукцион проводился на электронной торговой площадке АО «Единая электронная торговая площадка» (далее - АО «ЕЭТП»).

Начало приема заявок на участие в аукционе – 02.08.2021.

Окончание приема заявок на участие в аукционе – 10.09.2021.

Определение участников аукциона – 17.09.2021.

Проведение аукциона – 21.09.2021 года в 10:00.

Начальная цена – 2 021 000 рублей.

Сумма задатка составляет 5% от начальной цены – 101 050 рублей.

«Шаг аукциона» - 1% от начальной цены (20 210 рублей).

В соответствии с протоколом о признании претендентов участниками аукциона от 17.09.2021 на участие в аукционе было подано **59 заявок**.

Два претендента на участие в аукционе не были допущены к участию в торгах в связи с непоступлением от них задатка для участия в аукционе.

Согласно пункту 11.1 Документации об аукционе электронный аукцион проводится в соответствии с Регламентом электронной площадки в указанный в извещении о проведении аукциона день и час путем последовательного повышения участниками начальной цены продажи на величину, равную либо кратную величине «шага аукциона».

В соответствии с протоколом итогов аукциона от 21.09.2021 победителем аукциона признан (...) (далее - победитель), предложивший наибольшую цену лота в размере 22 635 200 рублей.

Участником, сделавшим предпоследнее предложение о цене имущества, признан (...) (Заявитель), предложивший цену лота в размере 2 344 360 рублей.

В соответствии с условиями Документации об аукционе договор купли-продажи имущества заключается в срок не ранее 10 дней с даты

подведения итогов аукциона, но не позднее 20 дней с даты подведения итогов аукциона.

Согласно протоколу об отказе заключения договора от 12.10.2021 победитель не оплатил предложенную цену лота по итогам аукциона и не подписал договор купли-продажи жилого помещения в порядке и на условиях, изложенных в разделе 12 документации об аукционе, в связи с чем был признан уклонившимся от заключения договора.

В разделе 12 Документации об аукционе установлено, что в случае отказа победителя аукциона от заключения договора, заключение договора с участником аукциона, сделавшим предпоследнее предложение о цене договора, является правом продавца.

На заседании Комиссия установила, что Победитель подал ценовое предложение, в несколько раз превышающее рыночную стоимость имущества, являющегося предметом Торгов. Ввиду невозможности в дальнейшем конкурентной борьбы между участниками Организатором было принято решение не заключать договор с участником, сделавшим предпоследнее предложение о цене аукциона (далее - Заявитель).

На основании изложенного, в протоколе об отказе заключения договора от 12.10.2021 отсутствует указание на то, что продавец имущества принял решение о заключении договора купли-продажи с участником, сделавшим предпоследнее предложение о цене жилого помещения.

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 по доводу жалобы.

При этом 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).

Резюмируя изложенное, с учетом имеющихся в настоящее время документов и сведений, на основании конкретных фактических обстоятельств дела, Комиссия приняла решение о признании жалобы необоснованной в данной части.

В части невозврата задатка Комиссия отмечает следующее.

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 соответствии с пунктом 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.

На основании изложенного, Управление сообщает, что антимонопольный орган рассматривает жалобы на процедуру проведения торгов и порядок заключения договора.

Доводы, изложенные в жалобе, связаны с возвратом задатка.

При этом антимонопольный орган не располагает компетенцией по осуществлению контроля за внутренним порядком функционирования хозяйствующих субъектов.

Допущенное нарушение сроков возврата задатка не оказывает влияния на результат торгов, не влияют на права участников в контексте участия в такой процедуре, поскольку задатки возвращаются тем, кто не одержал победу в торгах.

Регулирование правовых отношений, возникающих при внесении и возврате задатка, подчиняется общим правилам гражданского законодательства.

В соответствии со статьей 309 ГК РФ обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов, а при отсутствии таких условий и требований - в соответствии с обычаями или иными обычно предъявляемыми требованиями.

Данный довод жалобы направлен на восстановление имущественных прав, связанных с возможным неосновательным обогащением организатора торгов (оператора торговой площадки).

В соответствии с частью 1 статьи 395 ГК РФ за пользование чужими денежными средствами вследствие их неправомерного удержания, уклонения от их возврата, иной просрочки в их уплате либо неосновательного получения или сбережения за счет другого лица подлежат уплате проценты на сумму этих средств.

Согласно части 1 статьи 11 ГК РФ защиту нарушенных или оспоренных гражданских прав осуществляет суд, арбитражный суд или третейский суд.

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 хозяйствующих субъектов.

В связи с изложенным, указанный спор подлежит рассмотрению в судебном порядке.

Таким образом, у Управления отсутствуют правовые оснований для рассмотрения жалобы в данной части в порядке статьи 18.1 Закона о защите конкуренции.

Руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Заявителя на действия Организатора, Продавца при проведении Торгов необоснованной, в части обжалования невозврата задатка — оставить без рассмотрения.

2. Снять ограничения, наложенные письмами Московского УФАС России от 18.11.2021 № ЕО/70241/21.

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