

РЕШЕНИЕ

по делу № 077/07/00-9238/2021 о нарушении
процедуры торгов и порядка заключения договоров

03.06.2021 г. Москва

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

<....>

при участии посредством видеоконференцсвязи:

<....> (лично),

представителя от ТЕНДЕРНОГО КОМИТЕТА: <....>

представителя ГУП «ЦУГИ»: <....>

рассмотрев жалобу <....> (далее — Заявитель) на действия
Тендерного комитета (далее — Организатор аукциона), ГУП «ЦУГИ» (далее -
Продавец) при проведении аукциона по продаже имущества, находящегося в
собственности города Москвы (извещение № 090321/0336103/39) (далее —
Аукцион),

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 аукциона, Продавца при проведении Аукциона.

Согласно доводам жалобы Заявитель оспаривает действия, выразившиеся в
нарушении порядка заключения договора по результатам Аукциона.

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 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.

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, права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов.

Организатором аукциона 09.03.2021 на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов опубликовано извещение о проведении торгов (www.torgi.gov.ru).

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 04.02.2020 № 3175 «О согласовании совершения ГУП «ЦУГИ» сделок по продаже жилых помещений» и приказом Государственного унитарного предприятия города Москвы «Центр управления городским имуществом» от 03.02.2021 № Цп-44 «О проведении аукционов в электронной форме по продаже объектов жилого фонда, находящихся в хозяйственном ведении ГУП «ЦУГИ».

Предметом Аукциона является продажа имущества, находящегося в хозяйственном ведении Государственного унитарного предприятия города Москвы «Центр управления городским имуществом», расположенного по адресу: город Москва, Петровско-Разумовский проезд, дом 8, квартира 90 (Этаж № 3), (количество комнат - 1), общая площадь квартиры - 17,7 кв.м., жилая площадь - 11,6 кв.м.

Согласно протоколу итогов Аукциона от 20.04.2021 победителем признан <....>, предложивший наибольшую цену лота в размере 6 210 373,32 руб. (шесть миллионов двести десять тысяч триста семьдесят три рубля тридцать две копейки).

Разделом 12 Аукционной документации установлен порядок заключения договора по результатам процедуры, а именно:

«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, либо составления протокола о признании претендентов участниками аукциона в случае, если аукцион признан несостоявшимся по причине подачи единственной заявки на участие в аукционе либо признания участником аукциона только одного заявителя.

При уклонении или отказе Победителя аукциона от заключения в установленный срок договора купли-продажи имущества, Победитель утрачивает право на

заключение указанного договора, задаток ему не возвращается. Решение о признании Победителя аукциона уклонившимися от подписания договора оформляется соответствующим протоколом, который подписывается членами Аукционной комиссии и размещается на официальных сайтах торгов и электронной площадке не позднее следующего рабочего дня после его подписания.

При этом Продавец вправе передать участнику аукциона, сделавшему предпоследнее предложение о цене договора, проект договора купли-продажи. Задаток, внесенный участником аукциона, сделавшим предпоследнее предложение о цене договора, при заключении договора купли-продажи с таким участником аукциона, засчитывается в счет оплаты приобретаемого имущества. При этом заключение договора купли-продажи для участника аукциона, сделавшего предпоследнее предложение о цене договора, по цене договора, предложенной таким участником, является обязательным. При этом, договор с участником аукциона, сделавшим предпоследнее предложение о цене договора, заключается не позднее 20 дней с даты передачи Продавцом договора купли-продажи имущества.

В случае уклонения участника аукциона, сделавшего предпоследнее предложение о цене договора, от заключения договора купли-продажи он утрачивает право на заключение указанного договора, задаток ему не возвращается. Решение о признании участника аукциона, сделавшего предпоследнее предложение о цене договора, уклонившимися от подписания договора оформляется соответствующим протоколом, который подписывается членами Аукционной комиссии и размещается на официальных сайтах торгов и электронной площадке не позднее следующего рабочего дня после его подписания.

В случае если аукцион признан несостоявшимся в связи с подачей единственной заявки на участие в аукционе, если единственная заявка на участие в аукционе и Претендент соответствует всем требованиям к участникам аукциона, или только один Претендент признан участником аукциона, договор купли-продажи заключается по начальной (стартовой) цене на условиях, изложенных в Документации об аукционе.

При уклонении или отказе Единственного участника от подписания договора купли-продажи задаток не возвращается. Решение о признании таких лиц уклонившимися от подписания договора оформляется соответствующим протоколом, который подписывается членами Аукционной комиссии и размещается на официальных сайтах торгов и электронной площадке не позднее следующего рабочего дня после его подписания.

При заключении договора изменение условий договора по соглашению сторон или в одностороннем порядке не допускается.

Оформление права собственности на приобретенное имущество осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации и договором купли-продажи».

Уведомление о результатах Аукциона было направлено участникам 22.04.2021.

По условиям Аукционной документации договор должен быть заключен до 11.05.2021.

Вместе с тем, в связи с Указом Президента РФ от 23 апреля 2021 г. № 242 «Об установлении на территории Российской Федерации нерабочих дней в мае 2021 года» срок заключения договора был продлен по 20 мая 2021 (включительно).

Согласно разделу 3 проекта договора стоимость имущества оплачивается покупателем в полном объеме до даты заключения договора.

В случае оплаты денежных средств по договору с привлечением кредитных (ипотечных) средств победитель аукциона осуществляет оплату части денежных средств в размере не менее 20% от стоимости Договора за счет собственных средств до заключения договора купли-продажи и предоставляет Продавцу копию кредитного договора (раздел 13 Аукционной документации).

Соответствующая денежная сумма в размере 1 250 000,00 руб. была внесена Заявителем платежными поручениями от 26.04.2021 и 27.04.2021. Данный факт не оспаривался Продавцом.

При этом Заявитель хотел воспользоваться своим правом внесения оставшейся платы в размере 2 197 545,80 руб. за имущество с привлечением кредитных (ипотечных) средств согласно пункту 3.1.2 Проекта договора.

Реализовать указанное право Заявитель не сумел, поскольку на запрос Центрального филиала АО «СОГАЗ» Продавцом не предоставлены следующие документы:

- Выписка из домовой книги, подтверждающая отсутствие зарегистрированных на объекте лиц (кроме собственника(ов) объекта) / Нотариально удостоверенное заявление третьих лиц (их представителей), прописанных на объекте с обязательством сняться с регистрационного учета в указанные сроки.
- Справка юридического лица о том, что сделка не является крупной (с подписью руководителя и главного бухгалтера юридического лица).

В связи с непоступлением денежных средств от Заявителя и не подписанием проекта договора купли-продажи в регламентированные сроки протоколом от 21.05.2021 Крысанов С.А. был признан уклонившимся от заключения договора. Участнику, сделавшему предпоследнее предложение о цене имущества, предложено заключить договор.

На заседании Комиссии Организатор аукциона пояснил, что оспариваемые действия не связаны с процедурой проведения самого Аукциона, ответственность за проведения которого лежит на Тендерном комитете. Таким образом, Аукцион проведен в полном соответствии с нормами действующего законодательства.

Доказательств обратного Заявителем не представлено, в связи с чем жалоба в части оспаривания действий Организатора аукциона признается Комиссией необоснованной.

В свою очередь, Продавец по существу жалобы пояснил, что документы

запрашивались непосредственно Банком ВТБ (ПАО), а не самим Заявителем.

Более того, запрос был в отношении следующих документов:

1. Выписки из ЕГРН удостоверяющей государственную регистрацию возникновения или перехода прав на недвижимое имущество с перечислением правоустанавливающих документов (расширенная выписка);
2. Правоустанавливающих документов на жилое помещение.

В связи с отсутствием запрашиваемых документов, ГУП «ЦУГИ» направило запрос № Ц-15-1881/21 от 30.04.2021 о предоставлении документов в Управление обеспечения кадастрового учета и регистрации прав Департамента городского имущества города Москвы как собственника реализуемого имущества.

В ответ на запрос ГУП «ЦУГИ» был получен ответ от Управления обеспечения кадастрового учета и регистрации прав Департамента городского имущества города Москвы от 12.05.2021 за № ДГИ-Э-56317/21-1 с приложением выписки из ЕГРН с перечислением правоустанавливающих документов.

Правоустанавливающие документы представлены не были со ссылкой на ст. 1 Федерального закона от 13.07.2015 № 259-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» о том, что кредитная организация не вправе требовать от клиента представления сведений, содержащихся в ЕГРН и п. 2 ст. 62 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» о том, что кредитные организации запрашивают и получают в органе регистрации прав сведения, содержащиеся в ЕГРН в электронной форме.

18.05.2021 указанный ответ Управления обеспечения кадастрового учета и регистрации прав Департамента городского имущества города Москвы и полученная выписка из ЕГРН с перечислением правоустанавливающих документов была направлена на адрес электронной почты <...> и на адрес электронной почты менеджера Банка ВТБ (ПАО).

Вместе с тем 20.05.2021 Заявителем было сообщено Продавцу о том, что Банком ВТБ (ПАО) не были приняты представленные документы, в связи с чем в предоставлении ипотеки на указанный объект было отказано.

На заседании Комиссии Заявитель затруднился пояснить, на основании положений нормативных правовых актов, положений Аукционной документации Продавец обязан был предоставить запрашиваемые документы, доступ к которым имеет исключительно собственник имущества, которым в настоящем случае является Департамент городского имущества г. Москвы.

Кроме того, представление ипотеки осуществляется непосредственно кредитной организацией, ответственность за действия которого не лежат на Продавце.

В свою очередь, действия Департамента городского имущества г. Москвы и кредитной организации не могут быть предметом рассмотрения антимонопольного органа, ввиду наличия закрытого перечня контролируемых субъектов, предусмотренного частью 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции.

Комиссия, изучив представленные документы и сведения, в их совокупности и взаимосвязи, заслушав выступления сторон, приходит к выводу об отсутствии в действиях Продавца нарушений порядка заключения договора, в связи с чем жалоба Заявителя признана необоснованной.

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

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Заявителя на действия Организатора аукциона и Продавца необоснованной.
2. Снять ограничения на размещение Аукциона, наложенные письмом Московского УФАС России от 31.05.2021 № ЕО/31024/21.

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