

РЕШЕНИЕ

по делу № 077/07/00-17202/2021 о нарушении

процедуры торгов и порядка заключения договоров

06.10.2021

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 (...), представителей от (...), Департамента городского имущества города Москвы, Департамента города Москвы по Конкурентной политике, Департамента информационных технологий города Москвы,

рассмотрев жалобу (...) (далее также - Заявитель) на действия Департамента городского имущества города Москвы (далее также - Продавец), Департамента города Москвы по Конкурентной политике (далее также - Организатор) при проведении аукционов по продаже имущества, находящегося в собственности города Москвы (извещения № 178fz23062100080 лот 1, № 178fz30062100124 лот 1, далее-Торги), перенаправленную ФАС России (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 связи с поступлением ходатайства со стороны Заявителя заседание Комиссии проходило очно.

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 15 июня 2021 г. № 24604 «О продаже на аукционе жилых помещений, расположенных по адресу: г. Москва, Дмитровское шоссе, д. 70», распоряжением Департамента городского имущества города Москвы от 26 мая 2021 г. № 21472 «О продаже на аукционе жилых помещений, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Дмитрия Ульянова, д. 45».

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

Предметом торгов с извещением № 178fz23062100080 является жилое помещение по адресу: город Москва, улица Дмитрия Ульянова, дом 45, этаж № 11, кв. 73, площадь 70,30 кв.м, кадастровый номер: 77:06:0002015:4430.

Начало приема заявок на участие в аукционе – 24.06.2021.

Окончание приема заявок на участие в аукционе – 06.08.2021.

Определение участников аукциона – 13.08.2021.

Проведение аукциона – 16.08.2021.

Предметом торгов с извещением № 178fz30062100124 является жилое помещение по адресу: город Москва, Дмитровское шоссе, дом 70, этаж № 7, кв. 199, площадь 71,80 кв.м, кадастровый номер: 77:09:0002026:17525.

Начало приема заявок на участие в аукционе – 30.06.2021.

Окончание приема заявок на участие в аукционе – 11.08.2021.

Определение участников аукциона – 17.08.2021.

Проведение аукциона – 19.08.2021 в 10:00.

В соответствии с протоколами № 178fz30062100124 об итогах аукциона по продаже имущества, находящегося в собственности города Москвы от 19.08.2021, № 178fz23062100080 об итогах аукциона по продаже имущества, находящегося в собственности города Москвы от 16.08.2021 Заявитель признан победителем по результатам Торгов.

Протоколами № 178fz23062100080 об отказе от заключения договора купли-продажи имущества, находящегося в собственности города Москвы от 06.09.2021, № 178fz30062100124 об отказе от заключения договора купли-продажи имущества, находящегося в собственности города Москвы от 09.09.2021 Заявитель был признан уклонившимся от заключения договоров купли-продажи имущества.

В своей жалобе Заявитель выражает несогласие с данными решениями Организатора Торгов.

Также Заявитель оспаривает положения Документации Торгов.

Комиссией установлено следующее.

Пунктом 12 Документации Торгов договор купли-продажи 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.

Аналогичное требование установлено в Единых требованиях.

В соответствии с пунктами 7.6 ,7.7 Единых требований победитель торгов по продаже жилых помещений осуществляет оплату денежных средств по договору, заключаемому по итогам проведения торгов, в полном объеме до заключения договора, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 7.7 настоящих Единых требований.

Победитель торгов по продаже жилых помещений при осуществлении им оплаты по договору, заключаемому по итогам проведения торгов, с привлечением кредитных (ипотечных) средств, в случае когда указанный порядок прямо предусмотрен документацией о проведении торгов, осуществляет оплату:

- части денежных средств по договору за счет собственных средств в порядке, определенном пунктом 7.6 настоящих Единых требований;
- части денежных средств по договору, оплачиваемых победителем торгов за счет кредитных (ипотечных) средств, в срок не позднее 10 рабочих дней с даты государственной регистрации прав в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии.

Также пунктом 13 Документаций Торгов установлено:

13.1. оплата производится Победителем аукциона в полном объеме до заключения договора купли-продажи, за исключением случаев оплаты денежных средств по договору с привлечением кредитных (ипотечных) средств.

13.2. Задаток, внесенный Победителем аукциона, засчитывается в оплату приобретенного имущества и перечисляется на счет Продавца 1 в течение 5 дней с даты подведения итогов аукциона.

13.3. В случае оплаты денежных средств по договору с привлечением кредитных (ипотечных) средств, задаток, внесенный Победителем аукциона, засчитывается в оплату приобретенного имущества как первоначальный платеж. Проект договора купли-продажи, содержащий кредитные обязательства, направляется Победителю аукциона при предоставлении Продавцу 2 копии кредитного договора. В случае непредоставления сведений в отношении кредитного договора от Победителя аукциона по истечении 8 (восьми) календарных дней с момента опубликования протокола, Продавцом 2 направляется проект договора купли-продажи без кредитных обязательств (13.1.)

13.4 Оставшаяся часть денежных средств по договору, оплачиваемая Победителем аукциона за счет кредитных (ипотечных) средств, перечисляется на счет Продавца 1 в срок не позднее 10 рабочих дней с

даты государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии.

Таким образом, в Единых требованиях и Документациях установлена возможность оплаты по договоры как собственными денежными средствами, так и с привлечением кредитных средств.

Как установлено на заседании Комиссии, Заявитель планировал оплатить покупку имущества по договорам с привлечением кредитных (ипотечных) средств.

Заявитель в своей жалобе указывает, что у него отсутствовала возможность заключения кредитного (ипотечного) договора с банком, поскольку среди документов в Документациях отсутствовали:

- выписка из Единого государственного реестра недвижимости с сведениям в разделе 3 о документах, на основании которых г. Москва имеет право собственности на данные объекты (предусмотренная пунктом 5.4.11 Единых требований);

- документы, подтверждающие легальность постройки и ввода в эксплуатацию домов;

- доверенность, предоставляющая право на подписание договора купли-продажи имущества от имени Департамента городского имущества города Москвы;

- документ, подтверждающий постановку квартиры на инвентаризационный учет в БТИ;

- подписанный надлежащим образом отчета об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости.

Таким образом, доводы Заявителя сводятся к несогласию с положениями Документаций, поскольку Заявитель считает недостаточными те документы, которые размещены Организатором в составе Документации.

Также Заявитель считает заведомо неисполнимым требования Документации о предоставлении кредитного (ипотечного) договора, подписанного ЭЦП банка.

Вместе с тем Комиссия отмечает, что оспариваемые Заявителем положения документации о Торгах подлежали обжалованию до окончания срока подачи заявок.

Согласно статье 10 Гражданского кодекса Российской Федерации, не

допускаются осуществление гражданских прав исключительно с намерением причинить вред другому лицу, «действия в обход закона» с противоправной целью, а также иное заведомо недобросовестное осуществление гражданских прав (злоупотребление правом). Не допускается использование гражданских прав в целях ограничения конкуренции.

Заявитель, ознакомившись с положениями Документации, а также, рассчитывая в случае победы на Торгах выбрать способ оплаты по договору с привлечением кредитных средств, обязан проявить должную осмотрительность, полностью ознакомившись с Документацией, а также проанализировать требования кредитных организаций к перечню документов, представляемых для получения ипотеки.

Поскольку положения Документаций Торгов не оспаривались, принимая участие в процедуре, в силу статьи 8 Гражданского кодекса Российской Федерации, Заявитель конклюдентно согласился с установленными Организатором требованиями, тем самым, возложив на себя определенные риски в случае выбора способа оплаты договора с привлечением кредитных (ипотечных) средств.

Кроме того, согласно пункту 7.1 раздела 7 Документации извещение о проведении аукциона и условиях его проведения являются условиями публичной оферты в соответствии со статьей 437 ГК РФ. Подача документов на участие в аукционе и перечисление задатка являются акцептом такой оферты и договор о задатке считается заключенным в письменной форме.

Также в Документации (памятке победителю) содержится указание, что Продавец не выдает дополнительные документы для последующего предоставления в кредитные/заемные организации.

Учитывая изложенное, Управление приходит к выводу, что обжалование Заявителем положений документации после окончания срока подачи заявок не подлежит рассмотрению антимонопольным органом в порядке статьи 18.1 Закона о защите конкуренции.

В связи с чем, Комиссией принято решение об оставлении жалобы без рассмотрения в данной части.

Также Заявитель пояснил, что им были оформлены соответствующие ипотечные договоры за сроками подписания договоров по результатам Торгов.

После истечения срока на оплату договора с помощью кредитных средств у Заявителя оставалась возможность оплатить договор за счет

собственных средств.

Однако, как отметил Заявитель, в личном кабинете на сайте Инвестиционного портала (www.investmoscow.ru, далее — Инвестиционный портал) отсутствовали договоры, в связи с чем отсутствовала возможность для подписания и оплаты.

Кроме того, обязательным реквизитом для перечисления денежных средств в платежном поручении является указание финансово-лицевого счета, который является индивидуальным для каждого участника и позволяет Продавцу идентифицировать лицо, перечислившее необходимую денежную сумму.

На заседании Комиссии представители Организатора, Продавца, ГБУ «ГАУИ» утверждали, что Заявителю направлялись договоры в личный кабинет на Инвестиционном портале для подписания и оплаты, сбоя при направлении и размещении необходимой информации на Инвестиционном портале не имелось.

Комиссия отмечает, что в составе Документации на АО «ЕЭТП» имеется файл «ИНФОРМАЦИЯ (ПАМЯТКА) ПОКУПАТЕЛЯМ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ, НАХОДЯЩИХСЯ В СОБСТВЕННОСТИ ГОРОДА МОСКВЫ» (далее - памятка).

Согласно разделу III памятки:

« ... Покупатель вправе оплатить стоимость объекта по указанным реквизитам. Проект ДКП будет направлен в ЛК не ранее 10 (десяти) дней с даты подписания итогов торгов и будет доступен для подписи УКЭП только при условии полной оплаты стоимости объекта, но не позднее 20 (двадцати) дней с даты подписания итогов торгов

ВАЖНО! Не позднее 15 (пятнадцати) дней с даты подведения итогов продажи произвести оплату стоимости объекта и обеспечить подписание УКЭП проекта ДКП в электронной форме не позднее 19 (девятнадцати) дней.

В случае отсутствия у Покупателя ЛК он создается Тендерным комитетом автоматически после подведения итогов продажи на основании адреса электронной почты, указанной при аккредитации на электронной площадке, и ИНН Покупателя. По факту создания ЛК Покупателю направляется уведомление на электронную почту.

О направлении Продавцом проекта ДКП в ЛК Покупатель уведомляется путем отправки сообщения на электронную почту, указанную при аккредитации на электронной площадке (проект ДКП поступает в ЛК не ранее 10 (десяти) дней с даты подведения итогов продажи).

В течение 15 (пятнадцати) дней с даты подведения итогов продажи Покупатель обязан: оплатить стоимость приобретаемого Объекта по следующим реквизитам с **обязательным указанием в платежном поручении номера ФЛС**;

Получатель: УФК по г. Москве (Департамент городского имущества города Москвы л/с 04732071000)

ИНН 7705031674

КПП 770301001

ОКТМО –

Банк получателя – ГУ Банка России по ЦФО//УФК по г. Москве г. Москва

БИК 004525988

Счет банка получателя 40102810545370000003

Счет получателя 03100643000000017300

КБК –07111401020028000410 «Доходы бюджетов субъектов РФ от продажи квартир»

ФЛС _____.

- в день оплаты направить для сведения в адрес Продавца копию платежного поручения (квитанции) (на электронный адрес: (...)).

информирование об оплате на вышеуказанную почту не является официальным уведомлением Продавца и подтверждением оплаты

Информацию о коде статистики ОКТМО можно узнать в открытом доступе на сайте Федеральной налоговой службы <https://www.nalog.ru/>, а также на едином портале налоговых услуг <http://na46.ru/okato-oktmo/>.

Рекомендуемый перечень документов для передачи в Росреестр:

- для юридических лиц: устав (изменения в устав) и документы, подтверждающие

полномочия лица, подписавшего ДКП (решение, приказ, труд, договор, доверенность и иное).

- для физических лиц и индивидуальных предпринимателей: документ, удостоверяющий личность (паспорт, содержащий сведения о регистрации Покупателя), в случае представления интересов по

доверенности – нотариальная доверенность, подписанная электронной подписью нотариуса выдавшего такую доверенность.

Для подписания данных документов потребуется:

- действующая редакция документа, которую необходимо подписать;*
- действующий квалифицированный сертификат электронной подписи;*
- программное обеспечение или веб-сервисы для подписания электронной подписью.*

ВАЖНО! Каждый передаваемый посредством ЛК документ, должен быть подписан УКЭП по отдельности...».

Представители ГБУ «ГАУИ» пояснили, что данные о ФЛС Заявитель мог получить в рабочем порядке путем обращения в Информационный киоск.

Организатор и Продавец также указали, что Заявитель мог перечислить необходимые денежные средства без указания номера ФЛС и необходимая сумма была бы перечислена ДГИ г. Москвы.

Указанные доводы оцениваются Комиссией критически, поскольку в силу пунктов 8.2, 11.2 Положения об Управлении Федерального казначейства по г. Москве кассовое обслуживание исполнения бюджета субъекта Российской Федерации осуществляется Казначейством и в случае отсутствия данных финансового лицевого счета денежные средства поступают на специальный счет невыясненных поступлений, а у банка запрашиваются данные ФЛС. В случае отсутствия ответа Казначейство возвращает их в банк-отправитель.

Кроме того, Организатор и Продавец не указали положения Документации, из которых следовало бы, что победитель процедуры может получить необходимые сведения об ФЛС альтернативными способами, не связанными с данными, размещаемыми в личном кабинете на Инвестиционном портале.

На заседании Комиссии установлено, что у Заявителя на сайте Инвестиционного портала имеется два личных кабинета (один кабинет оформлен на физическое лицо с указанием электронной почты ((...)) и ИНН физического лица, другой для юридического лица с указанием другой электронной почты ((...)) и ИНН юридического лица).

Поскольку в соответствии с памяткой о направлении Продавцом проекта ДКП в ЛК Покупатель уведомляется путем отправки сообщения на электронную почту, указанную при аккредитации на электронной площадке, Комиссией был направлен запрос в адрес АО «ЕЭТП» с целью

получения уточнения адреса электронной почты, указанной Заявителем при аккредитации на электронной торговой площадке АО «ЕЭТП».

В ответе на данный запрос АО «ЕЭТП» указало, что в системе оператора (...) адресом электронной почты, указанным при аккредитации на электронной площадке является — (...). Также АО «ЕЭТП» указало, что изменений адреса электронной почты названного пользователя не зафиксировано.

Вместе с тем, в личном кабинете с почтой Заявителя (...) отсутствовали договоры купли-продажи, что было подтверждено на заседании Комиссии Заявителем посредством демонстрации личных кабинетов. Данный факт не отрицался Организатором и ГБУ «ГАУИ», соответствовал также скриншотам, представленных упомянутыми субъектами.

При этом договоры для подписания были размещены в личном кабинете с электронной почтой (...), что не соответствует положениям Документации.

Комиссия отмечает, что положения Гражданского кодекса Российской Федерации (далее — ГК РФ), законов и иных актов, содержащих нормы гражданского права (статья 3 ГК РФ), подлежат истолкованию в системной взаимосвязи с основными началами гражданского законодательства, закрепленными в статье 1 ГК РФ.

Согласно пункту 3 статьи 1 ГК РФ при установлении, осуществлении и защите гражданских прав и при исполнении гражданских обязанностей участники гражданских правоотношений должны действовать добросовестно. В силу пункта 4 статьи 1 ГК РФ никто не вправе извлекать преимущество из своего недобросовестного поведения.

Оценивая действия сторон как добросовестные или недобросовестные, следует исходить из поведения, ожидаемого от любого участника гражданского оборота, учитывающего права и законные интересы другой стороны, содействующего ей, в том числе в получении необходимой информации.

Кроме того, в силу пункта 1 статьи 165.1 ГК РФ заявления, уведомления, извещения, требования или иные юридически значимые сообщения, с которыми закон или сделка связывает гражданско-правовые последствия для другого лица, влекут для этого лица такие последствия с момента доставки соответствующего сообщения ему или его представителю.

Сообщение считается доставленным и в тех случаях, если оно поступило лицу, которому оно направлено (адресату), но по

обстоятельствам, зависящим от него, не было ему вручено или адресат не ознакомился с ним.

Верховным Судом РФ в пункте 65 Постановления от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» (далее — Постановление Пленума ВС РФ № 25) указано, что если иное не установлено законом или договором и не следует из обычая или практики, установившейся во взаимоотношениях сторон, юридически значимое сообщение может быть направлено, в том числе посредством электронной почты, факсимильной и другой связи, осуществляться в иной форме, соответствующей характеру сообщения и отношений, информация о которых содержится в таком сообщении, когда можно достоверно установить, от кого исходило сообщение и кому оно адресовано (например, в форме размещения на сайте хозяйственного общества в сети "Интернет" информации для участников этого общества, в форме размещения на специальном стенде информации об общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и т.п.).

При этом бремя доказывания факта направления (осуществления) сообщения и его доставки адресату лежит на лице, направившем сообщение (пункт 67 Постановление Пленума ВС РФ № 25).

Вместе с тем, Комиссией установлено, что ни Организатором, ни Продавцом не представлено доказательств уведомления Заявителя о том, что проекты договоров купли-продажи размещены в личном кабинете на Информационном портале (...).

Напротив, несмотря на неоднократные обращения Заявителя в адрес Тендерного комитета, ДГИ г. Москвы, Информационного киоска с обращениями об отсутствии информации о заключаемых договорах в своем личном кабинете вышеуказанные сведения не были доведены до победителя, что также препятствовало своевременному подписанию договоров, в то время как ГБУ «ГАУИ» было доподлинно известно о существовании нескольких личных кабинетов (...) на Инвестиционном портале.

При этом Организатор несет ответственность за используемую им информационную систему в части обеспечения надлежащего функционирования такой системы при заключении договора.

Таким образом, в данном случае Организатором, Продавцом был нарушен порядок направления договора для осуществления подписания и оплаты договоров купли-продажи, предусмотренных разделом III Документации.

На основе всестороннего исследования, оценки фактических обстоятельств и доказательств по делу в их совокупности и взаимосвязи Комиссия признает данный довод жалобы обоснованным.

Руководствуясь частью 20 статьи 18.1, пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции, Комиссия,

РЕШИЛА:

1. Оставить жалобу Заявителя на действия Организатора, Продавца при проведении Торгов в части оспаривания положений Документации без рассмотрения, в остальной части — признать обоснованной.

2. Установить в действиях Организатора, Продавца нарушение положений раздела 12 Документаций, раздела III Документации.

2 . Выдать Организатору, Продавцу обязательное для исполнения предписание об устранении выявленных нарушений.

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