

РЕШЕНИЕ

по делу № 077/07/00-16863/2022 о нарушении

процедуры торгов и порядка заключения договоров

15.11.2022 г. Москва

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

Председательствующего Комиссии:

<...> — заместителя начальника отдела антимонопольного контроля торгов;

членов Комиссии:

<...> — главного специалиста-эксперта отдела антимонопольного контроля торгов;

<...> — специалиста-эксперта отдела антимонопольного контроля торгов;

при участии посредством видеоконференцсвязи представителей конкурсного <...> (лично) и представителя ГУП «Дирекция гаражного строительства»

рассмотрев жалобу <...> (далее – Заявитель) на действия ГУП «Дирекция гаражного строительства» (далее – Организатор торгов) при проведении аукциона на право заключения договора по продаже имущества, находящегося в хозяйственном ведении ГУП «Дирекция гаражного строительства» нежилое помещение по адресу: г. Москва, ул. Корнейчука д. 31, площадь 25.4; Этаж № 1, машино-место 108. Кадастровый номер 77:02:0002004:1156 (извещение №22000006400000000166, 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 Московское УФАС России поступила жалоба Заявителя на действия Организатора торгов при проведении Торгов.

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.

Продажа имущества без объявления цены в электронной форме проводилась в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации (далее – ГК РФ), постановлением 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).

Таким образом, проведение спорного аукциона является обязательным в силу действующего законодательства, в связи с чем рассмотрение поданной Заявителем жалобы на действия Организатора торгов проводилось в рамках статьи 18.1 Закона о защите конкуренции как жалоба на обязательные в силу закона.

В соответствии с доводами жалобы Организатором торгов не направлен проект договора в адрес Заявителя, как участнику, сделавшему предпоследнее предложение о цене продажи.

Организатор торгов с доводами жалобы не согласился, представил письменные возражения и материалы.

Комиссия, заслушав позицию сторон, проанализировав материалы, представленные на заседании Комиссии, основываясь на фактических обстоятельствах дела, приходит к следующим выводам.

Организатором торгов 12.09.2022 на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов (www.torgi.gov.ru) (далее — Официальный сайт) и на сайте Единой электронной торговой площадки в сети интернет по адресу <https://www.roseltorg.ru> (далее - ЭТП) (процедура № 178fz12092200005).

Согласно пункту 12 документации 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

Согласно протоколу подведения итогов Торгов от 20.10.2022 победителем торгов определена <...>.

Вместе с тем, согласно письму победителя торгов, последний отказался от заключения договора по результатам Торгов.

В соответствии с представленными документами, участником сделавшем предпоследнее предложение о цене продажи, является Заявитель.

Таким образом, у Организатора торгов возникло право передать Заявителю, как участнику аукциона, сделавшему предпоследнее предложение о цене договора, проект договора купли-продажи.

Вместе с тем Организатор торгов указанным правом не воспользовался и 03.11.2022 на Официальном сайте разместил извещение № 22000006400000000189 о проведении повторных торгов в отношении указанного имущества.

При этом Комиссия отмечает, что в соответствии с пунктом 7.1(4) Единых требований в случае если победитель торгов по продаже имущества без объявления цены в срок, установленный настоящими Едиными требованиями, не представил продавцу имущества подписанный со своей стороны договор, он признается уклонившимся от заключения договора. Задаток такому победителю не возвращается. При этом продавец имущества передает участнику продажи имущества, сделавшему предпоследнее предложение о цене продажи, проект договора. Заключение договора для участника торгов по продаже имущества, сделавшего предпоследнее предложение о цене продажи, по цене договора, предложенной таким участником, является обязательным.

Таким образом, исходя из положений Единых требований, обязанность по направлению договора участнику аукциона, сделавшему предпоследнее предложение о цене договора, возникает у Организатора торгов только в случае,

если аукцион проводился без объявления цены.

Вместе с тем оспариваемые Торги проводились с объявленной начальной максимальной ценой, в связи с чем правила, установленные пунктом 7.1(4) Единых требований, в данном случае не подлежат применению.

Комиссия также отмечает, что Заявитель конклюдентно согласился (пункт 1 статьи 8 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – 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 о публичных торгах, поскольку последний действовал в соответствии с требованиями собственной документации, которая не была оспорена Заявителем ни в административном, ни в судебном порядке.

Таким образом, Комиссия, проанализировав положения документации, приходит к выводу, что у Организатора торгов отсутствовали правовые основания для направления в адрес Заявителя проекта договора.

Доказательства об обратном Заявителем не представлены.

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 (пункт 3 статьи 1 ГК РФ), недопустимости извлечения преимуществ из своего незаконного или недобросовестного поведения (пункт 4 статьи 1 ГК РФ) и злоупотребления правом (пункт 1 статьи 10 ГК РФ).

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 доводов жалобы.

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

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Заявителя на действия Организатора торгов при проведении Торгов необоснованной.

2. Снять ограничение на размещение Торгов, наложенные письмом Московского УФАС России от 09.11.2022 № НП/56904/22.

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