

РЕШЕНИЕ

по делу № 077/07/00-16436/2023 о нарушении

процедуры торгов и порядка заключения договоров

30.11.2023

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 «.....» «.....», действующего на основании доверенности от 24.11.2023 № б/н, «.....» «.....», действующей на основании доверенности от 24.11.2023 № 1, «.....» действующей на основании доверенности от 24.11.2023 № 2,

рассмотрев жалобы «.....» (далее также — Заявитель) на действия «.....» (далее также — Организатор торгов) при проведении аукционов по продаже нежилых помещений, находящихся в оперативном управлении ГБУ «Жилищник района Северный» (извещения № 22000085440000000884, лот № 1, № 22000085440000000883, лот № 1, № 22000085440000000882, лот № 1, № 22000085440000000881, лот № 1, № 22000085440000000916, лот № 1, № 22000085440000000915, лот № 1, № 22000085440000000880, 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 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, 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 18.07.2011 № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц» (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.

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.

Согласно пункту 2.1 аукционной документации извещений о проведении оспариваемых торгов продажа имущества проводится в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации (далее - ГК РФ), постановлением Правительства Москвы от 28 июня 2016г. № 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 19 апреля 2023 г. №23788 «О согласовании ГБУ «Жилищник района Северный» совершении сделок по продаже машино-мест» и Приказа Государственного бюджетного учреждения города Москвы «Жилищник района Северный» от 25 июля 2023 г. №256 «О проведении торгов по продаже машино-мест, находящихся в оперативном управлении ГБУ «Жилищник района Северный», по адресу: г. Москва, дор. МКАД, 82-й км, вл. 3, посредством публичного предложения».

Таким образом, проведение спорных аукционов 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 Торги.

Комиссией установлено, что Организатором торгов на официальном сайте <https://torgi.gov.ru/>, а также на сайте Единой электронной торговой площадки опубликованы следующие извещения о проведении Торгов:

№ 22000085440000000884, лот № 1

Предмет Торгов: Продажа нежилого помещения, находящегося в оперативном управлении ГБУ «Жилищник района Северный», расположенного по адресу: г.Москва, дор. МКАД, 82-й км, вл. 3, площадью 16,2 кв. м., этаж №4, машино-место 151, кадастровый номер 77:02:0025017:5707, без объявления цены.

Дата начала подачи заявок: 18.10.2023 23:00 (МСК).

Дата окончания подачи заявок: 22.11.2023 15:00 (МСК).

№ 22000085440000000883, лот № 1

Предмет торгов: Продажа нежилого помещения, находящегося в оперативном управлении ГБУ «Жилищник района Северный», расположенного по адресу: г.Москва, дор. МКАД, 82-й км, вл. 3, площадью 16,2 кв. м., этаж №4, машино-место 152, кадастровый номер 77:02:0025017:5706, без объявления цены.

Дата начала подачи заявок: 18.10.2023 23:00 (МСК).

Дата окончания подачи заявок: 22.11.2023 15:00 (МСК).

№ 22000085440000000882, лот № 1

Предмет торгов: Продажа нежилого помещения, находящегося в оперативном управлении ГБУ «Жилищник района Северный», расположенного по адресу: г.Москва, дор. МКАД, 82-й км, вл. 3, площадью 16,3 кв. м., этаж №4, машино-место 153, кадастровый номер 77:02:0025017:5705, без объявления цены.

Дата начала подачи заявок: 18.10.2023 23:00 (МСК).

Дата окончания подачи заявок: 22.11.2023 15:00 (МСК).

№ 22000085440000000881, лот № 1

Предмет торгов: Продажа нежилого помещения, находящегося в оперативном управлении ГБУ «Жилищник района Северный», расположенного по адресу: г.Москва, дор. МКАД, 82-й км, вл. 3, площадью 16,3 кв. м., этаж №4, машино-место 154, кадастровый номер 77:02:0025017:5704, без объявления цены.

Дата начала подачи заявок: 18.10.2023 23:00 (МСК).

Дата окончания подачи заявок: 22.11.2023 15:00 (МСК).

№ 22000085440000000916, лот № 1

Предмет торгов: Продажа посредством публичного предложения нежилого помещения, находящегося в оперативном управлении ГБУ «Жилищник района Северный», расположенного по адресу: г.Москва, дор. МКАД, 82-й км, вл. 3, площадью 16,1 кв. м., этаж №4, машино-место 157, кадастровый номер 77:02:0025017:5701, без объявления цены.

Дата начала подачи заявок: 18.10.2023 23:00 (МСК).

Дата окончания подачи заявок: 22.11.2023 15:00 (МСК).

№ 22000085440000000915, лот № 1

Предмет торгов: Продажа посредством публичного предложения нежилого помещения, находящегося в оперативном управлении ГБУ «Жилищник района Северный», расположенного по адресу: г.Москва, дор. МКАД, 82-й км, вл. 3, площадью 16,2 кв. м., этаж №4, машино-место 158, кадастровый номер 77:02:0025017:5700, без объявления цены.

Дата начала подачи заявок: 18.10.2023 23:00 (МСК).

Дата окончания подачи заявок: 22.11.2023 15:00 (МСК).

№ 22000085440000000880, лот № 1

Предмет торгов: Продажа нежилого помещения, находящегося в оперативном управлении ГБУ «Жилищник района Северный», расположенного по адресу: г.Москва, дор. МКАД, 82-й км, вл. 3, площадью 13,3 кв. м., этаж №4, машино-место 160, кадастровый номер 77:02:0025017:5698, без объявления цены.

Дата начала подачи заявок: 18.10.2023 23:00 (МСК).

Дата окончания подачи заявок: 22.11.2023 15:00 (МСК).

Согласно доводам, изложенным в жалобе, Заявитель указывает на следующие нарушения со стороны Организатора торгов:

1. В нарушение пункта 5.1.1 Единых требований аукционная документация по оспариваемым торгам не содержит объективные и полные технические характеристики объектов, а именно информацию о проценте износа помещения, здания, строения или сооружения, а также информацию об отнесении предмета торгов к объектам культурного наследия.

2. Также аукционная документация по оспариваемым торгам не содержит экономически целесообразную цену реализации объекта.

3. Аукционная документация по оспариваемым торгам также не содержит требований к предоставлению документов несовершеннолетними участниками продажи, в том числе о предоставлении согласия законных представителей на участие в продаже и последующее заключение сделки купли-продажи.

4. Также Заявителем были представлены дополнения к жалобе от 29.11.2023, в которых Заявителем представлен отчет ООО «Центр судебных и негосударственных экспертиз «Индекс» от 23.11.2023 № 0027-С-23 по результатам строительно-технической экспертизы объекта: «Многоуровневой 5-ти этажной парковки площадью 9000 кв.м», расположенной по адресу: г. Москва, МКАД, 82 км, вл. 3, по определению ее технического состояния (без осмотра инженерных коммуникаций), согласно которому общее техническое состояние объекта оценено как «неудовлетворительное», диапазон физического износа составляет от 50 до 80 %. Также Заявителем представлено заключение ООО «Экспертный центр «НОР» от 20.11.2023 о соответствии объекта требованиям пожарной безопасности, согласно которому объект не в полной мере отвечает требованиям пожарной безопасности.

По мнению Заявителя, Организатор торгов имел возможность для определения действительного технического состояния объекта продаж, степени износа, определения степени соответствия объекта требованиям пожарной безопасности, а также для приведения объектов в надлежащее техническое состояние.

Проверив обоснованность доводов, приведенных в жалобах, в возражениях на них и в выступлениях присутствовавших на заседании представителей участвующих в деле лиц, изучив материалы дела, Комиссия приходит к следующим выводам.

В соответствии с пунктом 5.1.1 Единых требований информационное сообщение (извещение) о проведении торгов (за исключением торгов по продаже акций

хозяйственных обществ, принадлежащих на праве собственности городу Москве, или долей города Москвы в уставном капитале обществ с ограниченной ответственностью) должно содержать:

Наименование объекта, его место расположения, описание объекта, информацию о состоянии объекта, в том числе фотоматериалы, отражающие внешний облик и состояние объекта, технические характеристики объекта, в том числе площадь объекта, этажность, год постройки, процент износа помещения, здания, строения или сооружения, информацию о том, является ли объект объектом культурного наследия, выявленным объектом культурного наследия, земельным участком, в границах которого находится объект археологического наследия, если предмет торгов является таким объектом.

В отношении довода Заявителя о неуказании в аукционной документации по оспариваемым торгам технических характеристик объекта, процента износа как помещения, так и здания в целом, а также информации об отнесении предмета торгов к объектам культурного наследия Комиссия отмечает следующее.

В ходе заседания установлено, что Комиссией ранее были рассмотрены идентичные доводы жалобы на действия Организатора торгов при проведении оспариваемых Торгов.

По результатам рассмотрения жалобы от 20.11.2023 Комиссией было вынесено решение по делу № 077/07/00-15764/2023 о признании таких доводов жалобы необоснованными.

В силу части 21 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции Комиссия прекращает рассмотрение жалобы в случаях, предусмотренных пунктами 3 - 5 части 9 Закона о защите конкуренции.

Так, в пункте 4 части 9 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции предусмотрено основание для прекращения производства по жалобе в случае, если антимонопольным органом принято решение относительно обжалуемых актов и (или) действий (бездействия) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей.

В связи с чем, на основании части 21 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции производство по настоящей жалобе в части указанного довода подлежит прекращению, поскольку антимонопольным органом ранее было принято решение относительно обжалуемых действий Организатора торгов.

В части довода Заявителя об отсутствии в аукционной документации экономически целесообразной цены реализации объекта Комиссия отмечает следующее.

В соответствии с подпунктом 8 пункта 1 статьи 13 Закона о приватизации продажа государственного или муниципального имущества без объявления цены является одним из способов приватизации.

Особенности продажи государственного и муниципального имущества без объявления цены установлены статьей 24 Закона о приватизации.

Как следует из пункта 1 статьи 24 Закона о приватизации продажа

государственного или муниципального имущества без объявления цены осуществляется, если продажа этого имущества посредством публичного предложения не состоялась. При продаже государственного или муниципального имущества без объявления цены его начальная цена не определяется.

Согласно пункту 2 статьи 24 Закона о приватизации, информационное сообщение о продаже государственного или муниципального имущества без объявления цены должно соответствовать требованиям, предусмотренным статьи 15 Закона о приватизации, за исключением начальной цены.

Статьей 15 Закона о приватизации установлены требования к информационному обеспечению приватизации государственного и муниципального имущества, согласно которым информационное сообщение о продаже государственного и муниципального имущества должно содержать, в том числе, сведения о размере задатка, сроке и порядке его внесения, необходимые реквизиты счетов (пп. 7 п. 3 ст. 15 Закона о приватизации).

В соответствии с пунктом 4.6 Единых требований, при осуществлении продажи государственного имущества, закрепленного на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, без объявления цены в информационном сообщении о проведении продажи указывается экономически целесообразная цена реализации объекта, обеспечивающая экономическую эффективность отчуждения объекта имущества. Экономически целесообразная цена реализации объекта устанавливается в размере двух задатков, предусмотренных информационным сообщением о проведении продажи объекта.

В соответствии с пунктом 5.1.17 Единых требований, Информационное сообщение (извещение) о проведении торгов (за исключением торгов по продаже акций хозяйственных обществ, принадлежащих на праве собственности городу Москве, или долей города Москвы в уставном капитале обществ с ограниченной ответственностью) должно содержать, в том числе, экономически целесообразную цену реализации объекта, обеспечивающую экономическую эффективность отчуждения объекта имущества в случае проведения продажи имущества без объявления цены. Экономически целесообразная цена реализации объекта устанавливается в размере двух задатков. Следует отметить, что Информационное сообщение содержит понятие «Целесообразная цена реализации объекта».

Так, в разделе 1 Информационных сообщений указано, что целесообразная цена реализации объекта - цена, составляющая не менее двукратного размера задатка, предусмотренного документацией.

Так, например, согласно разделу 7 Информационного сообщения по извещению № 22000085440000000884, лот №1, для участия в продаже без объявления цены претендент вносит сумму задатка в размере 20 процентов от цены отсечения, установленной при проведении продажи указанного имущества посредством публичного предложения, признанной несостоявшейся, что составляет – 27328,73 руб. (Двадцать семь тысяч триста двадцать восемь рублей 73 копейки).

В этой связи Комиссия приходит к выводу, что в Информационном сообщении имелись все необходимые данные, позволяющие претендентам сориентироваться и сделать ценовое предложение с учётом той рыночной цены, по которой имущество ранее предлагалось к продаже и от которой можно отталкиваться при

предложении своей цены имущества.

Учитывая изложенное, а также принимая во внимание, что Заявителем в составе жалобы не представлено доказательств, свидетельствующих о невозможности подачи корректного ценового предложения имущества в ходе проведения Торгов, Комиссия Управления приходит к выводу об отсутствии нарушений в действиях Организатора торгов.

Таким образом, доводы Заявителя не нашли своего документального подтверждения действительного (а не мнимого) нарушения прав Заявителя, поскольку достаточных и достоверных доказательств свидетельствующих об ограничении конкуренции представлено не было.

На основании изложенного, Комиссия не усматривает в действиях Организатора торгов нарушений при проведении торгов в форме продажи без объявления цены.

Относительно довода Заявителя об отсутствии в аукционной документации требований к предоставлению документов при участии в торгах несовершеннолетнего Комиссия отмечает следующее.

В соответствии с пунктом 1 статьи 26 ГК РФ несовершеннолетние в возрасте от четырнадцати до восемнадцати лет совершают сделки, за исключением названных в пункте 2 настоящей статьи, с письменного согласия своих законных представителей - родителей, усыновителей или попечителя.

Разделом 6 аукционной документации установлен исчерпывающий перечень документов, необходимых для участия в продаже имущества без объявления цены, подаваемых путем прикрепления их электронных образов в личном кабинете на электронной площадке, требования к их оформлению:

Для иных физических лиц: копия документа, удостоверяющего личность. Для граждан Российской Федерации - копию общегражданского паспорта Российской Федерации (разворот 2-3 страницы и страница с отметкой о регистрации).

Согласно разделу «Основные термины и определения» электронный образ документа - электронная копия документа, выполненного на бумажном носителе, заверенная УКЭП уполномоченного на то должностного лица, имеющего право действовать от имени лица, направившего такую копию документа.

УКЭП (усиленная квалифицированная электронная подпись) - информация в электронной форме, которая присоединена к другой информации в электронной форме (подписываемой информации) или иным образом связана с такой информацией и которая используется для определения лица, подписывающего информацию; реквизит электронного документа, предназначенный для защиты данного электронного документа от подделки, полученный в результате криптографического преобразования информации с использованием закрытого ключа электронной подписи и позволяющий идентифицировать владельца сертификата ключа подписи, а также установить отсутствие искажения информации в электронном документе.

Вместе с тем согласно части 2 статьи 18 Федерального закона от 06.04.2011 № 63-ФЗ «Об электронной подписи» (далее — Закон об электронной подписи) при

обращении в аккредитованный удостоверяющий центр для получения квалифицированного сертификата ключа проверки электронной подписи заявитель (физическое лицо) представляет следующие документы либо их надлежащим образом заверенные копии и (или) сведения из них:

- 1) основной документ, удостоверяющий личность;
- 2) страховой номер индивидуального лицевого счета заявителя - физического лица;
- 3) идентификационный номер налогоплательщика заявителя - физического лица.

Комиссия отмечает, что вышеуказанные документы, предоставляемые для получения квалифицированного сертификата ключа проверки электронной подписи выдаются лицам, достигшим 14-ти лет.

Таким образом, в аукционной документации не установлено запрета на предоставление документов для участия в торгах несовершеннолетним.

Комиссия обращает внимание, что 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 (заявителем), права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов.

Таким образом, антимонопольным органом подлежит выяснению вопрос действительности нарушения прав и законных интересов подателя жалобы оспариваемыми действиями.

В рассматриваемом случае, Заявителем не приведено доказательств, каким образом нарушены его права, учитывая вышеизложенные требования аукционной документации.

В связи с чем довод Заявителя в указанной части не находит своего подтверждения и признается Комиссией необоснованным.

Комиссия отмечает, что 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, на основе всестороннего исследования, оценки фактических обстоятельств и доказательств по делу в их совокупности и взаимосвязи Комиссия приходит к выводу о необоснованности доводов жалобы.

Относительно представленных Заявителем дополнений к жалобе Комиссия отмечает следующее.

Так, Заявителем в качестве доказательств представлен отчет экспертной организации о техническом состоянии объекта продажи и заключение о соответствии объекта требованиям пожарной безопасности. По результатам проведения оценки выявлены несоответствия, которые не были отражены Организатором торгов в аукционной документации.

Вместе с тем Комиссия отмечает, что представленные Заявителем документы не подтверждают нарушение порядка определения начальной (максимальной) цены имущества. В частности в представленном Заявителем в материалы дела заключении эксперта отсутствует указание на неверный расчет начальной (максимальной) цены реализуемого имущества.

Согласно пункту 2.2 аукционной документации начальная (максимальная) цена имущества установлена, в том числе на основании отчета об оценке имущества. Сведения обо всех предыдущих продажах имущества, проводимых в отношении предмета продажи имущества, объявленных в течение года, предшествующего году проведения продажи имущества, и об итогах проведения таких продаж имущества, а также отчете об оценке имущества установлены в пункте 2.2 документации.

В свою очередь, Заявителем не был оспорен отчет об оценке имущества, представленный в составе документации.

Кроме того, Заявителем также не представлен иной расчет начальной (максимальной) цены.

Комиссия обращает внимание на то, что правомерность выставления на торги имущества не входит в компетенцию антимонопольного органа, равно как оценка состояния объекта.

Учитывая изложенное, представленные Заявителем в качестве доказательств документы не подлежат оценке антимонопольным органом.

Следует также отметить, что согласно извещениям №№ 22000085440000000884 (лот

№ 1), 22000085440000000883 (лот № 1), 22000085440000000882 (лот № 1), 22000085440000000881 (лот № 1), 22000085440000000916 (лот № 1), 22000085440000000915 (лот № 1), 22000085440000000880 (лот № 1) дата окончания подачи заявок — 22.11.2023 15:00 (МСК).

При этом Комиссией установлено, что дополнения к жалобе Заявителем поданы в антимонопольный орган — 29.11.2023 и зарегистрированы 29.11.2023. Данный факт подтверждается соответствующим штампом антимонопольного органа.

Комиссия отмечает, что Заявитель заявки на участие в Торгах не подавал.

При таких обстоятельствах, учитывая положения части 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия отмечает, что оспаривание положений аукционной документации, которые, по мнению Заявителя, противоречат действующему законодательству Российской Федерации, подлежали обжалованию до окончания срока подачи заявок.

В противном случае реализация такого права за пределами окончания срока подачи заявок необоснованно затрагивает права и законные интересы иных участников Торгов, которые подали заявки в соответствии с условиями извещения.

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 осуществление гражданских прав в целях ограничения конкуренции, а также злоупотребление доминирующим положением на рынке.

Учитывая изложенное, Комиссия приходит к выводу, что у Заявителя отсутствуют правовые основания для оспаривания положений аукционной документации после истечения срока, отведенного на подачу заявок для принятия участия в процедуре.

В связи с вышеизложенным, Комиссией принято решение об оставлении доводов, приведенных в дополнениях к жалобе от 29.11.2023 без рассмотрения.

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

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Заявителя на действия Организатора торгов при проведении Торгов необоснованной, представленные дополнения к жалобе — оставить без рассмотрения.

2. Снять ограничения на размещение Торгов, наложенные письмом Московского УФАС России от 23.11.2023 № ЕИ/50058/23.

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