

1. ООО «ПромСтройАльянс»

105120, Москва, Золоторожский вал,
д. 42, стр. 4

2. Департамент города Москвы по конкурентной политике

107045, Москва, пер. Печатников, д. 12

3. ГУП г.Москвы «ДЭЗ, ИСК»

105264, Москва, ул. Верхняя Первомайская, д. 49, корп. 2

4. АО «ЕЭТП»

115114, Москва, ул. Кожевническая, д. 14, стр. 5

РЕШЕНИЕ

по делу № 1-00-1029/77-17 о нарушении

процедуры торгов и порядка заключения договоров

17.04.2017 г. Москва

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

при участии в заседании:

от Департамента города Москвы по конкурентной политике

от ГУП г. Москвы «ДЭЗ, ИСК»

в отсутствие представителей ООО «ПромСтройАльянс», АО «ЕЭТП», извещенных
надлежащим образом (письмо Московского УФАС России от 12.04.2017 №
ИШ/17041),

рассмотрев в открытом заседании жалобу ООО «ПромСтройАльянс»

Департамента города Москвы по конкурентной политике,

УСТАНОВИЛА:

общество с ограниченной ответственностью «ПромСтройАльянс» (далее – Заявитель) обратилось в Московское УФАС России с жалобой на действия организатора торгов – Департамента города Москвы по конкурентной политике (далее – Организатор торгов, Департамент) при проведении торгов в форме электронного аукциона по продаже помещений, находящихся в хозяйственном ведении государственного унитарного предприятия г. Москвы «Дирекция по эксплуатации зданий, инженерных сооружений и коммуникаций» (далее – Предприятие) и расположенных по адресу: г. Москва, ул. Маросейка, д. 15, стр. 1, общей площадью 2 633,6 кв.м (реестровый № 280217/0336103/27; далее – Аукцион).

Заявитель указывает, что нарушение со стороны Организатора торгов выразилось в несоблюдении требований, установленных 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 – постановление № 371-ПП) в связи с отсутствием указания на возможность оплаты денежных средств по договору, заключаемому по итогам проведения торгов, с привлечением кредитных (ипотечных) средств.

Заявитель, будучи извещенным о дате, времени и месте рассмотрения жалобы, не явился.

Представители Организатора торгов, Департамента против удовлетворения жалобы возражали, представили документы по оспариваемым торгам.

Жалоба рассмотрена по правилам статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции).

В соответствии с частью 16 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции неявка лиц, надлежащим образом уведомленных о времени и месте рассмотрения жалобы по существу, не является препятствием для такого рассмотрения.

При этом, комиссия антимонопольного органа не связана доводами жалобы и вправе проверить документацию, а равно поведение организатора торгов в полном объеме (часть 17 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции).

Проверив обоснованность доводов, приведенных в жалобе, возражениях на нее и в выступлениях присутствовавших в заседании представителей участвующих в деле лиц, изучив материалы дела, Комиссия признала жалобу обоснованной.

Из материалов дела следует, что документация об аукционе в электронной форме по продаже помещений (с обязательством проведения работ по восстановлению), находящихся в хозяйственном ведении Предприятия (место нахождения

имущества: г. Москва, ул. Маросейка, д. 15, стр. 1, общей площадью 2 633,6 кв. м.; реестровый номер извещения 280217/0336103/27) размещена на официальном сайте для размещения информации о проведении торгов www.torgi.gov.ru (далее – Официальный сайт).

В соответствии с извещением о проведении Аукциона, датой окончания подачи заявок определено 06.04.2017; дата проведения Аукциона – 12.04.2017.

Согласно пункту 1.1 постановления № 371-ПП единые требования 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, определяют правила проведения 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, в соответствии с требованиями, установленными законодательными и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, с учетом особенностей, установленных упомянутым постановлением.

Единые требования применяются при проведении торгов в отношении следующего имущества, принадлежащего на праве собственности городу Москве: имущество, находящееся в имущественной казне города Москвы; имущество, закрепленное на праве хозяйственного ведения или оперативного управления соответственно за государственными унитарными предприятиями (государственными предприятиями, казенными предприятиями) города Москвы, государственными учреждениями города Москвы (пункт 1.2 постановления № 371-ПП).

Согласно подпункту 5.1.15 пункта 5.1 постановления № 371-ПП 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, порядок, условия и сроки внесения платы по договору, заключаемому по итогам проведения торгов, реквизиты счетов для внесения платы по договору.

В соответствии с пунктом 5.4 постановления № 371-ПП документация о торгах также должна содержать информацию и сведения, содержащиеся в информационном сообщении (извещении) о проведении торгов.

В соответствии с пунктом 7.5 постановления № 371-ПП победитель торгов по продаже имущества, за исключением жилых помещений, осуществляет оплату денежных средств по договору, заключаемому по итогам проведения торгов, в срок не позднее 30 рабочих дней с даты его заключения.

Согласно пункту 7.6 постановления № 371-ПП 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 оплаты денежных средств по договору с привлечением кредитных (ипотечных) средств.

В соответствии с пунктом 7.7 постановления № 371-ПП победитель торгов по продаже жилых помещений в случае оплаты им денежных средств по договору, заключаемому по итогам проведения торгов, с привлечением кредитных (ипотечных) средств осуществляет оплату части денежных средств по договору за счет собственных средств в порядке, определенном пунктом 7.6 названного постановления.

Сумма в размере части денежных средств по договору, оплачиваемая победителем торгов за счет кредитных (ипотечных) средств, перечисляется 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, подзаконным нормативным правовым актом города Москвы установлено, что в извещение (сообщение) о проведении торгов, а также в документацию о торгах должно быть включено условие о возможности использования кредитных (ипотечных) средств при оплате денежных средств по договору, заключаемому по итогам проведения торгов.

Предусмотрение такого условия, очевидно, направлено на расширение круга участников торгов и доступ к реализуемому имуществу как можно большего количества лиц, в том числе физических лиц, повсеместно использующих ипотечные средства на приобретение недвижимости.

Это, в свою очередь, призвано способствовать поддержанию конкуренции на торгах, повышению инвестиционной привлекательности имущества.

В то же время, как усматривается из материалов дела, Аукционной документации установлен следующий срок оплаты приобретенного на аукционе имущества (в соответствии с договором купли-продажи): по жилым помещениям — до заключения договора купли-продажи; по нежилым помещениям — не позднее 30 (тридцати) рабочих дней со дня заключения договора купли-продажи (пункт 1.14 документации).

Задаток, внесенный покупателем, засчитывается в оплату приобретенного имущества и перечисляется на счет продавца в течение 5 (пяти) дней после заключения договора купли-продажи имущества. Факт оплаты имущества подтверждается выпиской со счета, указанного в договоре купли-продажи имущества.

В заседании установлено, что в нарушение пункта 7.6 постановления № 371-ПП Организатор торгов не предусмотрел в Аукционной документации возможности осуществить оплату денежных средств по договору, заключаемому по итогам проведения торгов с привлечением кредитных (ипотечных) средств.

Комиссия также учитывает, что, как указали представители сторон, на участие в Аукционе было подано 2 заявки. Данное обстоятельство, по мнению Комиссии, косвенно подтверждает факт, что подобные отступления Организатора торгов от предписанного пунктом 7.6 постановления № 371-ПП порядка могли привести к сокращению количества участников, которые, будучи извещенными об отсутствии возможности использования ипотечных средств, могли воздерживаться от участия в торгах.

Как указывает Организатор торгов, в соответствии с распоряжением Департамента городского имущества города Москвы от 14.11.2016 г. № 33434 «О согласовании ГУП г.Москвы «ДЭЗ, ИСК» совершения сделки по продаже по итогам аукциона объектов недвижимости, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Маросейка, д. 15, стр. 1» объект продается с обременением в виде обязательства покупателя провести работы по восстановлению объекта (реконструкции) согласно техническому заданию. С целью исполнения покупателем вышеуказанного обязательства в пункте 13 Аукционной документации, также в проекте договора купли-продажи помещений (пункт 3) установлено, что с момента передачи объекта по акту о приеме-передаче и до исполнения покупателем надлежащим образом обязательств согласно договору купли-продажи, Объект признается находящимся в залоге у продавца в соответствии со статьями 337-338 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее — ГК РФ).

Как отмечает Организатор торгов, в соответствии с пунктом 4.4 проекта договора, покупатель не вправе распоряжаться Объектом до момента подтверждения проведения работ по его восстановлению, в том числе передавать в залог, заключать договоры купли-продажи, мены, дарения, аренды, инвестиционные контракты, передавать в доверительное управление, вносить в качестве вклада в уставной капитал товариществ и обществ, простого товарищества, заключать предварительный договор с предметом о последующем отчуждении.

Таким образом, по мнению Организатора торгов, покупатель не вправе производить оплату по договору купли-продажи с привлечением кредитных (ипотечных) средств, так как это противоречит положениям договора купли-продажи, а следовательно, положения пункта 7.6 постановления № 371-ПП не могут распространяться на данные торги.

Данный довод не может быть принят.

Частью 2 статьи 342 ГК РФ установлено, что последующий залог допускается, если иное не установлено законом.

Если предшествующий договор залога предусматривает условия, на которых может быть заключен последующий договор залога, такой договор залога должен быть заключен с соблюдением указанных условий. При нарушении указанных условий предшествующий залогодержатель вправе требовать от залогодателя возмещения причиненных этим убытков.

В соответствии со статьей 1 Закона города Москвы от 08.07.2009 № 25 «О правовых актах города Москвы» (далее — Закон № 25) нормативные правовые акты города Москвы — правовые акты, устанавливающие правовые нормы (правила поведения), обязательные для неопределенного круга лиц, рассчитанные на неоднократное применение и действующие независимо от того, возникли или прекратились конкретные правоотношения, предусмотренные правовыми актами.

Постановления Правительства Москвы отнесены к числу нормативных правовых актов, принимаемых Правительством Москвы по вопросам, отнесенным к его компетенции (статья 2 Закона № 25).

В соответствии с преамбулой к постановлению № 371-ПП, оно принято в целях повышения эффективности реализации прав на имущество, принадлежащее на

праве собственности городу Москве, и расширения возможностей для получения физическими и юридическими лицами прав в отношении имущества, принадлежащего на праве собственности городу Москве.

Постановление № 371-ПП не содержит нормативных положений, позволяющих отступить от регламентированного данным правовым актом порядка.

Установленные данным правовым актом требования являются едиными и реализуются вне зависимости от целей, преследуемых организаторами торгов. Соответствующие цели (необходимость восстановления объекта и поддержания его в должном состоянии, на что указывает Организатор торгов) основанием для отступления от предписанного порядка не являются.

Такой правовой подход в полной мере отвечает общегражданскому принципу равенства участников (статья 1 ГК РФ), недопустимости злоупотребления правом (статья 10 ГК РФ).

Постановление № 371-ПП не является шаблонным или рамочным документом, позволяющим организаторам торгов каким-либо образом изменять и (или) дополнять предусмотренный данным актом порядок, в том числе в части оплаты по договору. Названным постановлением не предусмотрено, что в отношении имущества, которое реализуется под условием (с определенными целями; восстановление, ремонт, поддержание его в надлежащем порядке) применяется иной порядок оплаты.

Расширительно толковать упомянутое постановление Организатор торгов не вправе, тем более устанавливать иные требования к оплате, которые могут каким-либо образом ограничить участников в правах, привести к ограничению их количества.

Учитывая принцип диспозитивности, присущий гражданским правоотношениям, а также учитывая, что в каждом конкретном случае реализация имущества может иметь свои особенности, Комиссия считает, что усмотрение организатора торгов при установлении им условий по продаже имущества ограничено императивными предписаниями специальных нормативных актов, коим является постановление № 371-ПП: при проведении торгов, их организаторам разрешено то, что прямо не запрещено или императивно не предписано. При этом, желание собственника имущества и организатора торгов соблюсти те ии иные цели при реализации объекта недвижимости (в рассматриваемом случае — восстановить помещение) само по себе не может и не должно вступать в противоречия с общими целями проведения торгов (расширение круга участников, прозрачность, направленность на инвестиционную привлекательность объекта).

Тут же следует отметить, что само по себе привлечение именно ипотечных средств для покупки имущества еще не свидетельствует о риске выбытия имущества в пользу банка.

Предусмотренное пунктом 1.11.2 Аукционной документации право любого заинтересованного лица обратиться с запросом о разъяснении положений документации, на что ссылается Организатор торгов и Департамент, на обязанность следовать требованиям пункта 7.6 постановления № 371-ПП не влияет, поскольку данное требование действует объективно.

Факт участия либо неучастия в торгах подателя жалобы также не влияет на полномочия антимонопольного органа установить факт нарушения, если оно могло привести к ограничению количества участников и если установленный организатором порядок вступает в противоречие с публично-правовыми нормами, тем более учитывая положения части 17 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции.

В этой связи наличие у подателя жалобы того или интереса к торгам (мнимого или действительного) не ограничивает антимонопольный орган в праве проверить действия Организатора торгов на предмет их соответствия постановлению № 371-ПП.

Таким образом, Комиссией в действиях Организатора торгов установлено нарушение пунктов 7.6, 7.7 постановления № 371-ПП, в связи с чем жалобу надлежит признать обоснованной, поскольку именно на выявленное нарушение указал ее податель (ООО «ПромСтройАльянс»).

С учетом изложенного и руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Заявителя на действия Организатора торгов при проведении Аукциона обоснованной.
2. Признать в действиях Организатора торгов нарушение пунктов 7.6, 7.7 постановления № 371-ПП.
3. Выдать Организатору торгов обязательное для исполнения предписание об устранении выявленных нарушений.

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

1. ООО «ПромСтройАльянс»

105120, Москва, Золоторожский вал,
д. 42, стр. 4

2. Департамент города Москвы по конкурентной политике

107045, Москва, пер. Печатников, д. 12

3. ГУП г.Москвы «ДЭЗ, ИСК»

105264, Москва, ул. Верхняя Первомайская, д. 49, корп. 2

4. АО «ЕЭТП»

115114, Москва, ул. Кожевническая, д. 14, стр. 5

ПРЕДПИСАНИЕ

по делу № 1-00-1029/77-17 о нарушении

процедуры торгов и порядка заключения договоров

17.04.2017 г. Москва

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

руководствуясь пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», на основании своего решения от 17.04.2017 по делу № 1-00-1029/77-17,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

Департаменту города Москвы по конкурентной политике (далее — Организатор торгов) устранить нарушения, допущенные при проведении торгов в форме электронного аукциона по продаже помещений, находящихся в хозяйственном ведении государственного унитарного предприятия г. Москвы «Дирекция по эксплуатации зданий, инженерных сооружений и коммуникаций» (далее — Предприятие) и расположенных по адресу: г. Москва, ул. Маросейка, д. 15, стр. 1, общей площадью 2 633,6 кв.м (реестровый № 280217/0336103/27; далее – Аукцион), а именно:

1. Организатору торгов отменить все протоколы, составленные в ходе проведения Аукциона.
2. Организатору торгов вернуть участникам Аукциона ранее поданные заявки на участие в Аукционе.

3. Организатору торгов внести изменения в Аукционную документацию с учетом решения Комиссии от 17.04.2017 по делу № 1-00-1029/77-17.
4. Организатору торгов продлить срок приема заявок на участие в Аукционе таким образом, чтобы он составлял не менее пятнадцати рабочих дней с момента размещения информации о внесении изменений в Аукционную документацию до даты окончания приема заявок.
5. Организатору торгов назначить новую дату начала и окончания подачи заявок, дату рассмотрения заявок, дату подведения итогов Аукциона с учетом решения Комиссии от 17.04.2017 по делу № 1-00-1029/77-17.
6. Организатору торгов разместить информацию о вышеуказанных изменениях в Единой информационной системе в сфере закупок www.zakupki.gov.ru в сети Интернет.
7. Организатору торгов исполнить настоящее предписание в срок до 26.05.2017.
8. Организатору торгов о выполнении настоящего предписания сообщить в адрес Московского УФАС России в срок до 02.06.2017 с приложением подтверждающих документов.

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

Примечание:

1. За невыполнение в установленный срок законного предписания антимонопольного органа статьей 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях предусмотрена административная ответственность.
2. Привлечение к ответственности, предусмотренное законодательством, не освобождает от обязанности исполнить предписание антимонопольного органа.