

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. АО «ЕЭТП»

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

РЕШЕНИЕ

по делу № 1-00-1284/77-17 о нарушении

процедуры торгов и порядка заключения договоров

25.05.2017 г. Москва

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

при участии представителей:

от организатора - Департамента города Москвы по конкурентной политике,

в отсутствие:

ООО «ПромСтройАльянс», АО «ЕЭТП» (уведомлены надлежащим образом письмом
Московского УФАС России от 18.05.2017 № ИШ/23871/17),

рассмотрев жалобу ООО «ПромСтройАльянс» (далее - Заявитель) на действия
организатора торгов - Департамент города Москвы по конкурентной политике

(далее - Организатор торгов) при проведении торгов посредством аукциона в электронной форме по продаже помещений, находящегося в собственности города Москвы по адресу: г. Москва, ул. Пречистенка, д.39/19, стр. 2 (ЦАО), нежилые помещения общей площадью – 498 кв.м (подвал, помещение I, комнаты с 1 по 8, помещение Ia, комнаты 1, 2; этаж 1 помещение 52, комнаты с 1 по 6, помещение 53, комнаты с 1 по 5; этаж 2, помещение 48, комнаты с 1 по 7, помещение 50, комнаты с 1 по 5, 5а, 5б, с 6 по 11, помещение 55, комнаты с 1 по 5, 5а, с 6 по 9) (реестровый № 178fz28021700002) (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 торгов при проведении Аукциона.

По мнению Заявителя, нарушение со стороны Организатора торгов выразилось в неправомерном невключении в состав Информационного сообщения о проведении Аукциона выписки из технического паспорта на задание, поэтажного плана и экспликации помещений.

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.

Основание проведения Аукциона: Гражданский кодекс Российской Федерации, Федеральный закон от 21 декабря 2001 г. № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» (далее – Закон о приватизации), постановление Правительства Российской Федерации от 27 августа 2012 г. № 860 «Об организации и проведении продажи государственного или муниципального имущества в электронной форме», постановление 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 к проведению торгов) и распоряжение Департамента городского имущества города Москвы от

22.12.2016 г. № 39916 «О продаже на аукционе нежилых помещений по адресу: г. Москва, ул. Пречистенка, д. 33/19, стр. 2 общей площадью 498 кв.м».

На официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» www.torgi.gov.ru (далее - Официальный сайт) 28.02.2017 размещено извещение о проведении Аукциона. Дата окончания подачи заявок - 16.05.2017. Дата проведения Аукциона — 24.05.2017.

В соответствии с протоколом от 19.05.2017 № 178fz28021700002 о признании претендентов участниками Аукциона по окончании срока подачи заявок не было подано ни одной заявки от претендентов, в связи с чем Аукцион был признан несостоявшимся.

Согласно тексту жалобы, Организатор торгов неправомерно не включил в состав Информационного сообщения выписку из технического паспорта на задание, поэтажный план и экспликацию помещений, выданные Бюро Технической Инвентаризации.

Комиссия, изучив представленные документы и сведения, установила следующее.

Согласно пункту 3 Закона о приватизации информационное сообщение о продаже государственного или муниципального имущества должно содержать, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Федеральным законом, следующие сведения, в том числе: наименование такого имущества и иные позволяющие его индивидуализировать сведения (характеристика имущества).

Документы, позволяющие индивидуализировать объект приватизации, включающие в себя, в том числе, кадастровый паспорт помещения, размещены Организатором торгов в составе Информационного сообщения о проведении Аукциона на Официальном сайте.

Таким образом, Законом о приватизации не установлена обязанность Организатора торгов в размещении технической документации на выставленный на торги объект недвижимости.

Пунктом 5.1.1 Единых требований к проведению торгов 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: 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 соответствии с пунктом 5.4.9 Единых требований к проведению торгов документация о торгах, помимо информации и сведений, содержащихся в

информационном сообщении (извещении) о проведении торгов, должна содержать, в том числе: справку Государственного бюджетного учреждения города Москвы Московского городского бюро технической инвентаризации (БТИ) по форме № 5 (при наличии).

Таким образом, Едиными требованиями к проведению торгов не установлено требование о включении Организатором торгов в состав Информационного сообщения о проведении Аукциона и Аукционной документации таких документов, как выписка из технического паспорта на задание, поэтажный план и экспликацию помещений.

Учитывая изложенное, Организатором торгов при формировании Информационного сообщения о проведении Аукциона и Аукционной документации не были нарушены требования Закона о приватизации и Единых требований к проведению торгов.

Комиссией установлено, что Заявитель заявки на участие в Аукционе не подавал, а также не направлял в адрес Организатора торгов запросов о разъяснении Аукционной документации.

Дополнительно Комиссия установила, что Организатором торгов комплект документов по лоту был возвращен в Департамент городского имущества города Москвы.

Учитывая изложенное, Комиссия приняла решение о признании жалобы Заявителя необоснованной.

В соответствии с частью 17 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции при рассмотрении жалобы по существу комиссия антимонопольного органа рассматривает обжалуемые действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии. В случае, если в ходе рассмотрения жалобы комиссией антимонопольного органа установлены иные нарушения в действиях (бездействии) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, комиссия антимонопольного органа принимает решение с учетом всех выявленных нарушений.

Вместе с тем, в ходе заседания Комиссией усмотрено иное нарушение в действиях Организатора торгов.

Согласно части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции при проведении торгов, запроса котировок цен на товары, запроса предложений запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции.

В соответствии с протоколом от 19.05.2017 № 178fz28021700002 о признании претендентов участниками Аукциона по окончании срока подачи заявок не было подано ни одной заявки от претендентов.

Как следует из представленных материалов, в документации о проведении торгов отсутствует надлежащий порядок ознакомления с их объектом.

Так, в п.п. 1.11.3, 1.11.4 извещения указывается порядок осмотра выставленного на

продажу имущества и ознакомления с приватизационным делом через направление запроса посредством информационной системы «личный кабинет» на Едином информационном портале города Москвы, вместе с тем непосредственный порядок ознакомления с имуществом и самим приватизационным делом в составе размещенной документации отсутствует.

В целях достижения основной цели выставления имущества на публичную продажу — получение наивысшей цены за отчуждаемое имущество — под порядком ознакомления с имуществом следует понимать детальный алгоритм действий, подлежащих осуществлению со стороны организатора торгов и потенциального участника таких торгов в целях получения последним всей необходимой ему информации относительно выставленного на продажу объекта для принятия им решения относительно участия либо неучастия в проводимых торгах.

В этой связи в документации о проведении торгов должны быть указаны четкие сведения относительно такого порядка, детально регламентирующие действия каждого из их участников, включая организатора торгов, а также исключающие возможность субъективного правоусмотрения последнего при разрешении вопроса о таком ознакомлении и предоставлении участникам торгов всей необходимой информации о выставленном на продажу имуществе.

Обратное неизбежно приведет к злоупотреблениям со стороны организаторов торгов, стремящихся, используя несовершенство действующего законодательства, искусственным путем сократить количество потенциальных участников торгов, а также к нарушению законодательно установленных принципов недопустимости извлечения преимуществ из своего незаконного или недобросовестного поведения (ч. 4 ст. 1 Гражданского кодекса Российской Федерации и злоупотребления правом (ч. 1 ст. 10 ГК РФ).

Однако, действия организатора торгов в настоящем случае данному принципу не соответствовали, поскольку указание в извещении о проведении торгов исключительно возможности направления запроса через электронный сервис, используемый для предварительной записи на ознакомление, объективно не обеспечивает равенства всех участников торгов в получении необходимой им информации, поскольку ставит возможность такого получения в зависимость как от технической функциональности предложенного средства связи (возможные сбои в работе, отсутствие соединения), так и от действий самого организатора торгов, осуществляемых им по собственному усмотрению.

Кроме того, в Информационном сообщении в обязательном порядке должны содержаться сведения о предмете Аукциона, в том числе документы, характеризующие объект недвижимости, позволяющие потенциальному участнику принять решение о необходимости участия в данных торгах.

В качестве описания и технических характеристик реализуемого имущества должны быть указаны такие сведения и информация, которые бы позволили получить наиболее широкое представление о возможностях использования помещений, об их функциональности и на основании которых потенциальный участник мог бы сделать вывод о соответствии помещений предполагаемым или желаемым целям использования в своем интересе и для своих нужд.

Характеристики имущества, позволяющие выявить его индивидуальные черты, в

том числе перечень, наименование и площадь конкретных помещений и определяющие его технические характеристики для коммерческого пользования (например, расположение отдельных помещений, их площади, санитарно-технические узлы, внутренний вид помещений и т. д.) в составе документации на Официальном сайте, то есть в самом доступном источнике.

Отсутствие таких сведений в информации о проведении торгов лишает потенциальных покупателей возможности принять участие в Аукционе, препятствуя продаже помещений, находящегося в собственности города Москвы.

Комиссией установлено, что на Официальном сайте не размещены документы, характеризующие предмет торгов (размещена информация об общей площади помещений, кадастровый паспорт <...> акт технического состояния объекта культурного наследия, отчет об оценке объекта нежилого фонда), а в совокупности с отсутствием прозрачного и ясного порядка ознакомления с выставляемым на торги имуществом, действия Организатора торгов допустимыми признать не представляется возможным.

Комиссия пришла к выводу, что сведения, содержащиеся в составе Информационного сообщения, не позволяют индивидуализировать предмет Аукциона должным образом: характеристики выставляемого на торги имущества отсутствуют.

Неполная информация о предмете торгов не обеспечивает конкуренцию покупателей и уменьшает возможность их участия в торгах; недостаточность сведений в Информационном сообщении о предмете Аукциона лишает потенциальных покупателей возможности принять участие в Аукционе.

Учитывая изложенное, в рассматриваемых действиях Организатора торгов усматривается нарушение части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции.

Комиссия, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции,

РЕШИЛА:

1.

1. Признать жалобу Заявителя на действия Организатора торгов при проведении Аукциона необоснованной.
2. Признать в действиях Организатора торгов нарушение части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции.
3. Обязательное для исполнения предписание об устранении нарушений Организатору торгов не выдавать, в связи с тем, что Аукцион был признан несостоявшимся, а комплект документов по Аукциону был возвращен в Департамент городского имущества города Москвы.

2. Снять ограничения на размещение Аукциона, наложенные письмом Московского

УФАС России от 18.05.2017 № ИШ/23871/17.

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