

РЕШЕНИЕ

по делу № 077/07/00-4442/2022 о нарушении

процедуры торгов и порядка заключения договоров

29.03.2022 г. Москва

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

Председательствующего:

при участии ... (лично), представителей от ГУП «ЦУГИ», Департамента города Москвы по конкурентной политике,

рассмотрев жалобу ... (далее — Заявитель) на действия ГУП «ЦУГИ» (далее — Продавец) и Департамента города Москвы по конкурентной политике (далее — Организатор торгов) при проведении аукциона в электронной форме по продаже жилого помещения находящегося в хозяйственном ведении ГУП «ЦУГИ» (извещение № 081121/0336103/13 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, оператора электронной площадки, закупочной 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» (в редакции, действующей на дату размещения Положения о закупках) (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.

Согласно части 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки,

закупочной 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.

Аукцион проводился в соответствии с 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», распоряжением Департамента городского имущества города Москвы от 11.08.2021 № 34148 «О согласовании совершения ГУП «ЦУГИ» сделок по продаже жилых помещений» и приказом ГУП «ЦУГИ» от 17.08.2021 № Цп-314 «О проведении аукционов в электронной форме на право заключения договоров купли-продажи объектов жилого фонда, находящихся в хозяйственном ведении ГУП «ЦУГИ».

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 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции как жалоба на обязательные в силу закона.

Согласно разделу 1 Документации об аукционе (Приложение 1):

- предмет аукциона – продажа имущества, находящегося в хозяйственном ведении ГУП «ЦУГИ» по адресу: г. Москва, ул. Инженерная, д. 24, пом. 64, общей площадью 12,6 кв. м;
- продавец имущества - ГУП «ЦУГИ»;
- организатор торгов - Департамент города Москвы по конкурентной политике;
- оператор – юридическое лицо, владеющее сайтом в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (далее – электронная площадка).

Согласно разделу 5 Документации об аукционе:

- начало приема заявок на участие в аукционе – 09.11.2021;
- окончание приема заявок на участие в аукционе – 17.01.2022;
- определение участников аукциона – 19.01.2022.
- проведение аукциона – 21.01.2022 года в 10:00.

В соответствии с протоколом о признании претендентов участниками аукциона от 19.01.2022 на участие в аукционе было подано 7 заявок, в том числе от...., действующая по доверенности от имени ...

Все участники, подавшие заявки, были допущены к участию в аукционе.

Согласно протоколу об итогах аукциона от 21.01.2022 победителем аукциона признана, действующая по доверенности от имени..., предложившая наибольшую цену лота в размере 5 181 780 рублей.

Участником, сделавшим предпоследнее предложение о цене имущества, признана... предложившая цену лота в размере 5 143 110 рублей.

В своей жалобе Заявитель указывает, что по результатам осмотра квартиры 28.01.2022 было выявлено, что фактическое состояние квартиры не соответствует документации.

На основании изложенного, Заявитель отказывается от приобретения данного недвижимого имущества, и в своей жалобе просит антимонопольный орган признать Торги недействительными и обязать Организатора торгов вернуть задаток в размере 193 350 рублей.

Продавец и Организатор торгов с доводами жалобы не согласились, представили письменные возражения опровергающие доводы Заявителя.

Комиссия, изучив представленные документы и сведения, установила следующее.

Согласно разделу 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 направляет 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 об отказе заключения договора от 11.02.2022, действующая по доверенности от имени ..., не оплатила предложенную цену лота по итогам аукциона и не подписала договор купли-продажи жилого помещения в порядке и

на условиях, изложенных в разделе 12 Документации об аукционе, в связи с чем была признана уклонившийся от подписания договора.

В соответствии с указанным протоколом ГУП «ЦУГИ» предложило заключить договор купли-продажи жилого помещения участнику, сделавшему предпоследнее предложение, по предложенной ей цене 5 143 110 рублей.

На основании указанного протокола между ГУП «ЦУГИ» и участником, сделавшим предпоследнее предложение о цене жилого помещения, заключен договор купли-продажи от 02.03.2022 № ГП16899285.

В соответствии с пунктом 1 части 25 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции обжалование действий (бездействия) продавца государственного или муниципального имущества и (или) организатора продажи в антимонопольный орган допускается в течение пяти рабочих дней со дня размещения на официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", определенном в соответствии со статьей 15 Федерального закона от 21 декабря 2001 года № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества», или, если размещение на данном сайте не предусмотрено, со дня подписания протокола о признании претендентов участниками торгов (протокола о признании претендентов участниками продажи при проведении продажи государственного или муниципального имущества посредством публичного предложения либо продажи без объявления цены) либо в течение пяти рабочих дней со дня размещения на данном сайте или, если размещение на данном сайте не предусмотрено, со дня подписания протокола об итогах проведения продажи подлежащего приватизации имущества.

При этом результаты итогов Торгов были размещены на Официальном сайте - 21.02.2022.

В свою очередь, жалоба Заявителя была подана в антимонопольный орган 15.03.2022, то есть за пределами регламентированных сроков.

Более того, частью 4 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции предусмотрены общие сроки для подачи жалоб в антимонопольный орган, а именно обжалование действий (бездействия) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии в антимонопольный орган в порядке, установленном настоящей статьей, допускается не позднее десяти дней со дня подведения итогов торгов либо в случае, если предусмотрено размещение результатов торгов на сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", со дня такого размещения, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Федеральным законом.

Вместе с тем, учитывая дату публикации результатов Торгов, срок на обжалование действий организатора торгов, предусмотренный частью 4 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, истекал 03.03.2022.

Согласно части 5 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, в случае, если заключение договора не осуществлено по результатам торгов, либо в случае признания торгов несостоявшимися обжалование действий (бездействия) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии в антимонопольный орган в порядке, установленном

настоящей статьёй, допускается в течение трех месяцев со дня подведения итогов торгов либо в случае, если предусмотрено размещение результатов торгов на сайте в сети «Интернет», со дня такого размещения.

Однако на заседании Комиссии установлено, что между ГУП «ЦУГИ» и участником, сделавшим предпоследнее предложение о цене жилого помещения,, заключен договор купли-продажи.

Резюмируя вышеизложенное, Комиссия приходит к выводу о том, что жалоба подана Заявителем с нарушением сроков, предусмотренных статьей 18.1 Закона о защите конкуренции, в связи с чем такая жалоба подлежит оставлению без рассмотрения.

Также Комиссия отмечает, что согласно пункту 4.2.3 Документации об аукционе любое заинтересованное лицо со дня начала приема заявок до даты окончания срока приема заявок на участие в аукционе вправе осмотреть выставленное на продажу имущество. Запрос на осмотр выставленного на продажу имущества может быть направлен через «личный кабинет» на Инвестиционном портале города Москвы <http://www.investmoscow.ru/>, не позднее чем за два рабочих дня до даты окончания срока подачи заявок на участие в аукционе.

Вместе с тем, во время проведения заявочной кампании Заявителем в установленном Документацией об аукционе порядке не подавались заявки на осмотр выставленного на аукцион жилого помещения.

Комиссия отмечает, что оспариваемые положения документации, по мнению Заявителя, несоответствующие действительности 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 Документации.

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. Указанное означает недопустимость применения со стороны антимонопольного органа мер публично-правового принуждения на основании жалобы лица, не посчитавшего необходимым со своей стороны оспорить положения Документации до момента подачи своей заявки на участие в этой торгах.

Обратное будет противоречить не только балансу частных и публичных интересов, но и принципам добросовестной реализации и защиты своих гражданских прав (часть 3 статьи 1 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), недопустимости извлечения преимуществ из своего незаконного или недобросовестного поведения (часть 4 статьи 1 ГК РФ) и злоупотребления правом (часть 1 статьи 10 ГК РФ).

Согласно статье 10 ГК РФ, 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, а также злоупотребление доминирующим положением на рынке.

Учитывая изложенное, Комиссия приходит к выводу, что обжалование Заявителем положений документации после принятия участия в Торгах не подлежит рассмотрению антимонопольным органом в порядке статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, так как Заявитель, принимая участие в публично-правовой процедуре, в силу статьи 8 Гражданского кодекса Российской Федерации конклюдентно соглашается с ее условиями, в связи с чем презюмируется позиция участника о признании таких условий соответствующими положениям антимонопольного законодательства, в связи с чем обжалование участником Торгов положений Документации после признания победителем свидетельствует о злоупотреблении своим правом на обжалование процедуры.

С учетом изложенного, на основе всестороннего исследования, оценки фактических обстоятельств и доказательств по делу в их совокупности и взаимосвязи Комиссия приходит к выводу об оставлении жалобы Заявителя без рассмотрения.

Руководствуясь статьей 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

1.

1. Оставить жалобу Заявителя на действия Организатора и Продавца при проведении Торгов без рассмотрения.
2. Снять ограничения на размещение Торгов, наложенные письмом Московского УФАС России от 21.03.2022 № НП/15374/22, от 25.03.2022 № НП/16392/22.

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