

РЕШЕНИЕ

по делу № 077/07/00-6025/2024 о нарушении

процедуры торгов и порядка заключения договоров

15.05.2024 г. Москва

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

Председательствующего:

<...>

при участии посредством видеоконференцсвязи <...>

рассмотрев жалобу <...> (далее – Заявитель) на действия Департамента города Москвы по конкурентной политике (далее — Организатор торгов) при проведении аукциона в электронной форме по продаже нежилого помещения, закреплённого за КП «УГС» на праве оперативного управления, по адресу: г. Москва, ул. Изумрудная, д. 34, помещение 2н, этаж 1, площадью 110,50 кв. м, кадастровый номер 77:02:0010010:3695 (извещение № 21000005000000018303, 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 том числе перенаправленная письмом ФАС России от 13.05.2024 № 04/40458/24.

Торги проводятся в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, постановлением 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), распоряжением Департамента городского имущества города Москвы от 01.02.2024 № 8704 «О согласовании совершения КП «УГС» сделки по продаже нежилого помещения».

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 Торги.

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, 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; акты и (или) действия (бездействие) уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей, могут быть обжалованы юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем, права или законные интересы которых, по их мнению, нарушены при осуществлении мероприятий по реализации проекта по строительству объекта капитального строительства либо при предъявлении требования осуществить мероприятия по реализации проекта по строительству объекта капитального строительства, не предусмотренные статьей 5.2 Градостроительного кодекса Российской Федерации, и (или) получить документы, сведения, материалы, согласования, не включенные в предусмотренный законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности реестр документов, сведений, материалов, согласований, необходимых для реализации проекта по строительству объекта капитального строительства (далее в настоящей статье - заявитель).

Согласно доводам жалобы Заявитель не согласен со сроками оплаты по договору купли-продажи.

Заявитель отмечает, что согласно уведомлению победителя аукциона (далее — Уведомление) подписание договора осуществляется в период с 30.04.2024 по 13.05.2024, до подписания договора на счет Продавца должна быть внесена оплата.

Заявитель указывает, что в документации и Уведомлении установлен различный срок оплаты, что нарушает его права.

Организатор торгов и КП «УГС» (далее - Продавец) с доводами жалобы не согласились, представили письменные возражения и материалы, истребованные антимонопольным органом.

Организатор торгов указал, что Заявителем нарушен срок обжалования документации.

В свою очередь Продавец пояснил, что Заявителем выбран способ осуществления оплаты по договору с привлечением кредитных (ипотечных) средств.

При таком способе осуществления оплаты часть денежных средств по договору за счет собственных средств в срок не позднее 10 рабочих дней с даты подведения итогов аукционов, что установлено в документации.

Также Продавец отметил, что указание Заявителя на то, что Уведомление содержит информацию об оплате стоимости договора до его подписания, не соответствует действительности, поскольку в Уведомлении указан порядок оплаты в соответствии с пунктом 16.5 Положения: порядок оплаты за счет собственных или с привлечением кредитных (ипотечных) средств.

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

Извещение о проведении торгов №21000005000000018303, лот №1 было опубликовано 13.02.2024 на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов (www.torgi.gov.ru) (далее — Официальный сайт).

Предмет Торгов: продажа нежилого помещения, закреплённого за КП «УГС» на праве оперативного управления, по адресу: г. Москва, ул. Изумрудная, д. 34, помещение 2н, этаж 1, площадью 110,50 кв. м, кадастровый номер 77:02:0010010:3695.

Дата и время начала подачи заявок: 14.02.2024 в 10:00.

Дата и время окончания подачи заявок : 18.03.2024 в 15:00.

Дата проведения торгов: 18.04.2024 в 10:00.

В соответствии с пунктом 7.3 Единых требований заключение договоров по итогам проведения торгов, не указанных в пунктах 7.1, 7.2 настоящих Единых требований, осуществляется в срок не ранее 10 дней с даты подведения итогов торгов, но не позднее 20 дней с даты подведения итогов торгов.

Согласно пункту 7.5 Единых требований победитель торгов по продаже имущества, за исключением жилых помещений и случаев, предусмотренных пунктом 7.5(1) Единых требований, осуществляет оплату денежных средств по договору, заключаемому по итогам проведения торгов, в срок не позднее 30 рабочих дней с даты его заключения.

В силу пункта 16.5 Положения о продаже объектов, закрепленных за Казенным предприятием города Москвы «Управление гражданского строительства» на праве оперативного управления, утвержденного приказом КП «УГС» от 26.09.2023 № 461-23/п (далее — Положение) оплата стоимости Договора купли-продажи помещения, за исключением жилого и случаев, указанных в п. 16.5.1 осуществляется Покупателем на расчетный счет Продавца в срок не позднее 30 (тридцати) рабочих дней с даты заключения Договора. Задаток, внесенный Покупателем, засчитывается в оплату приобретенного имущества и перечисляется на счет Продавца.

В соответствии с пунктом 16.5.1 Положения Покупатель, при осуществлении им оплаты по договору с привлечением кредитных (ипотечных) средств, в случае, когда указанный порядок прямо предусмотрен документацией о проведении аукциона, осуществляет оплату:

- части денежных средств по договору за счет собственных средств в срок не позднее 10 рабочих дней с даты подведения итогов аукционов;

- части денежных средств по договору за счет кредитных (ипотечных) средств в срок не позднее 10 рабочих дней с даты государственной регистрации прав в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии.

Согласно документации договор должен быть подписан Продавцом, в срок не ранее 10 (десяти) дней и не позднее 20 (двадцати) дней с даты подведения итогов аукциона либо принятия решения о передаче права заключения Договора другому Участнику аукциона - в случае уклонения, отказа Победителя, Участника аукциона от заключения Договора.

Оплата стоимости Договора купли-продажи помещения, **за исключением жилого и оплаты по договору с привлечением кредитных (ипотечных) средств**, осуществляется Покупателем на расчетный счет Продавца в срок не позднее 30 (тридцати) рабочих дней с даты заключения Договора. Задаток, внесенный Покупателем, засчитывается в оплату приобретенного имущества и перечисляется на счет Продавца.

Таким образом, в случае осуществления оплаты с привлечением кредитных средств, условие об оплате договора купли-продажи в срок не позднее 30 (тридцати) рабочих дней с даты заключения Договора не применяется. В таком случае используется следующий порядок оплаты:

Покупатель, при осуществлении им оплаты по договору с привлечением кредитных (ипотечных) средств, в случае когда указанный порядок прямо предусмотрен документацией о проведении аукциона, осуществляет оплату:

- части денежных средств по договору за счет собственных средств в срок не позднее 10 рабочих дней с даты подведения итогов аукционов;

- части денежных средств по договору, за счет кредитных (ипотечных) средств, в срок не позднее 10 рабочих дней с даты государственной регистрации прав в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии.

Также согласно Памятке срок оплаты - оплата стоимости Договора осуществляется Покупателем на расчетный счет Продавца в срок не позднее 30 (тридцати) рабочих дней с даты заключения Договора. Задаток, внесенный Покупателем, засчитывается в счет оплаты Объекта и перечисляется на счет Продавца.

Порядок оплаты.

Оплата стоимости Договора купли-продажи помещения осуществляется:

- при условии оплаты за счет собственных средств путем перечисления денежных

средств в течение 1 (Одного) рабочего дня с даты заключения Договора на расчетный счет Продавца;

- при условии оплаты с привлечением кредитных средств (с использованием аккредитива) путем перечисления собственных средств в срок до 10 (десяти) рабочих дней с даты подведения итогов аукциона и открытия безотзывного покрытого аккредитива на сумму кредитных средств в течение 1 (Одного) рабочего дня с даты заключения Договора;
- при условии оплаты с привлечением кредитных средств (без аккредитива) путем перечисления собственных средств в срок до 10 (десяти) рабочих дней с даты подведения итогов аукциона и перечисления кредитных средств на расчетный счет Продавца в течение 1 (одного) рабочего дня с даты заключения Договора.

Также Заявителю было направлено Уведомление, согласно которому договор заключается в виде электронного документа, оформляется и подписывается с использованием усиленной квалифицированной электронной подписи в период с 30.04.2024 по 13.05.2024.

Порядок оплаты в соответствии с пунктом 16.5 Положения.

Комиссия установила, что итоговый протокол опубликован 19.04.2024.

Таким образом, в соответствии с требованиями пункта 7.3 Единых требований договор должен быть заключен в период с 30.04.2024 по 13.05.2024.

Также, как уже было установлено, порядок оплаты установлен в пункте 16.5 Положения и документации.

Таким образом, Комиссией установлено, что направленное Уведомление полностью соответствует документации.

Также Комиссия установила, что победитель самостоятельно осуществляет выбор способа оплаты. В настоящем случае Заявитель выбрал способ оплаты договора с привлечением кредитных средств.

При этом в зависимости от выбранного способа оплаты различается ее порядок.

В настоящем случае, как уже было установлено, согласно требованиям пункта 16.5.1 Положения и документации Заявитель должен осуществить оплату:

- части денежных средств по договору за счет собственных средств в срок не позднее 10 рабочих дней с даты подведения итогов аукционов;

- части денежных средств по договору, за счет кредитных (ипотечных) средств, в срок не позднее 10 рабочих дней с даты государственной регистрации прав в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии.

В силу изложенного, часть денежных средств по договору должна была быть оплачена Заявителем не позднее 06.05.2024.

Таким образом, Комиссия не усматривает в действиях Организатора торгов нарушений действующего законодательства, поскольку последний действовал в полном соответствии с положениями Единых требований и документации.

В свою очередь Заявителем не доказано изменение условий заключения договора купли-продажи.

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 действующего законодательства, помимо субъективной оценки таких действий, не представлено.

С учетом изложенного, на основе всестороннего исследования, оценки фактических обстоятельств и доказательств по делу в их совокупности и взаимосвязи Комиссия приходит к выводу о признании доводов жалобы необоснованными в указанной части.

Относительно оспаривания положений документации Комиссия отмечает, что оспариваемые требования подлежали обжалованию в срок до окончания срока подачи заявок, а именно не позднее 18.03.2024.

При этом жалоба подана Заявителем в антимонопольный орган 06.05.2024, то есть пределами срока, установленного на подачу 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.

Согласно статье 10 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее — 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.

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 (часть 3 статьи 1 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).

Учитывая изложенное, Комиссия приходит к выводу, что обжалование Заявителем

положений документации после принятия участия в самой процедуре 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 окончания срока подачи заявок свидетельствует о злоупотреблении своим правом на обжалование процедуры.

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

Жалоба на положения документации может быть направлена любым лицом в антимонопольный орган до окончания срока подачи заявок на участие в торгах.

Таким образом, Комиссия оставляет жалобу без рассмотрения в указанной части.

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

РЕШИЛА:

1. Оставить жалобу Заявителя на действия Организатора торгов при проведении Торгов без рассмотрения в части обжалования положений документации, в остальной части признать жалобу необоснованной.
2. Снять ограничения на размещение Торгов, наложенные письмом Московского УФАС России от 08.05.2024 № НП/18073/24.

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