

## **РЕШЕНИЕ**

**по делу № 077/07/00-1901/2023 о нарушении**

**процедуры торгов и порядка заключения договоров**

**15.02.2023 г. Москва**

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

Председательствующего:

<...> — главного специалиста-эксперта отдела антимонопольного контроля торгов,

членов Комиссии:

<...> — заместителя начальника отдела антимонопольного контроля торгов,

<...> — ведущего специалиста-эксперта отдела антимонопольного контроля торгов,

при участии посредством видеоконференцсвязи представителей <...>, Департамента города Москвы по конкурентной политике, ГУП «ЦУГИ»,

рассмотрев жалобу <...> (далее - Заявитель) на действия Тендерного комитета (далее — Организатор торгов) и ГУП «ЦУГИ» при проведении торгов по продаже имущества находящегося в хозяйственном ведении ГУП «ЦУГИ» по адресу: <...> (извещение № 21000005000000006767, 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 Московское УФАС России поступила жалоба Заявителя на действия Организатора при проведении Торгов, перенаправленная письмом ФАС России от 08.02.2023 № 04/8605/23.

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» (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.

Торги проводятся в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации (далее – ГК РФ), Земельным кодексом Российской Федерации, 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 – Единые требования), распоряжением Департамента городского имущества города Москвы от 18.11.2022 № 67409 «О согласовании ГУП «ЦУГИ» совершения сделок по продаже жилых помещений» и приказом Государственного унитарного предприятия города Москвы «Центр управления городским имуществом» от 13.12.2022 № Цп-575 «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 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции как жалоба на торги обязательные в силу закона.**

Согласно разделу 1 документации о проведении Торгов Продавцом имущества является Государственное унитарное предприятие города Москвы «Центр управления городским имуществом», Организатором – Департамент города Москвы по конкурентной политике (далее также – Департамент).

Департамента города Москвы по конкурентной политике заявлено ходатайство об оставлении жалобы без рассмотрения, поскольку доводы жалобы Заявителя, по мнению Департамента города Москвы по конкурентной политике, направлены на разрешение гражданско-правового спора.

Комиссия, рассмотрев указанное ходатайство, установила, что согласно позиции Заявителя нарушение в действиях Организатора торгов выразилось в ненадлежащем описании предмета Торгов, что привело к нарушению прав Заявителя, а именно:

- Организатором торгов неправомерно указано, что в отчете об оценке рыночной стоимости имущества от 19.09.2022 № №41Ж7-49-187/2022 неправомерно указано, что на торги выставлено жилое помещение, несмотря на то, что выставленное на Торги помещение является непригодным для проживания.

- Организатор торгов неправомерно указал в акте об отсутствии собственников жилых помещений, имеющих преимущественное право покупки в соответствии со статьи 250 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее — ГК РФ), что собственники комнат, в отношении которых применимо положение статьи 250 ГК РФ и статьи 42 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее — ЖК РФ), отсутствуют, поскольку Заявитель считает, что обладает преимущественным правом на указанное имущество.

Таким образом, учитывая, что доводы жалобы касаются описания предмета Торгов, Комиссия приняла решение об отказе в удовлетворении данного ходатайства.

Комиссией установлено, что 26.12.2022 Организатор торгов на официальном сайте государственной информационной системы «Официальный сайт Российской Федерации в информационно- телекоммуникационной сети «Интернет» ([www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru)) разместил извещение о проведении Торгов.

Согласно документации предметом Торгов (лот № 1) является продажа имущества находящегося в хозяйственном ведении ГУП «ЦУГИ» по адресу: <...> (далее — Имущество).

Согласно доводам жалобы Организатором торгов неправомерно указано, что в отчете об оценке рыночной стоимости имущества от 19.09.2022 № №41Ж7-49-187/2022 неправомерно указано, что на торги выставлено жилое помещение, несмотря на то, что выставленное на Торги помещение является непригодным для проживания.

Также, по мнению Заявителя, Заказчик неправомерно указал в акте об отсутствии собственников жилых помещений, имеющих преимущественное право покупки в соответствии со ст. 250 ГК РФ, что собственники комнат, в отношении которых применимо положение ст. 250 Гражданского кодекса Российской Федерации и ст. 42 Жилищного кодекса Российской Федерации, отсутствуют, поскольку Заявитель считает, что обладает преимущественным правом на указанное имущество.

По результатам рассмотрения довода Заявителя о том, что Организатором торгов неправомерно указано, что в отчете об оценке рыночной стоимости имущества от 19.09.2022 № 41Ж7-49-187/2022 неправомерно указано, что на торги выставлено жилое помещение, несмотря на то, что выставленное на Торги помещение является непригодным для проживания, Комиссией установлено следующее.

Согласно отчету об оценке рыночной стоимости имущества от 19.09.2022 № 41Ж7-49-187/2022 на основании данных фотофиксации, выявлено, что в целом состояние здания, в котором расположен оцениваемый объект, можно охарактеризовать как «удовлетворительное», здание находится в пригодном для эксплуатации состоянии.

При этом в отчете об оценке рыночной стоимости имущества отсутствуют выводы о

пригодности/непригодности помещения для проживания.

Кроме того, Комиссия отмечает, что признание помещения непригодным для проживания не приводит к утере таким помещением статуса жилого помещения (раздел I Постановление Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 № 47), а равно не лишает продавца права отчуждать такое имущество посредством торгов.

Комиссия, рассмотрев довод Заявителя о том, что Заказчик неправомерно указал в акте об отсутствии собственников жилых помещений, имеющих преимущественное право покупки в соответствии со ст. 250 ГК РФ, что собственники комнат, в отношении которых применимо положение ст. 250 Гражданского кодекса Российской Федерации и ст. 42 Жилищного кодекса Российской Федерации, отсутствуют, поскольку Заявитель считает, что обладает преимущественным правом на указанное имущество, установила следующее.

Согласно части 6 статьи 42 ЖК РФ при продаже комнаты в коммунальной квартире остальные собственники комнат в данной коммунальной квартире имеют преимущественное право покупки отчуждаемой комнаты в порядке и на условиях, которые установлены Гражданским кодексом Российской Федерации.

В силу пункта 1 статьи 250 ГК РФ при продаже доли в праве общей собственности постороннему лицу остальные участники долевой собственности имеют преимущественное право покупки продаваемой доли по цене, за которую она продается, и на прочих равных условиях, кроме случая продажи с публичных торгов, а также случаев продажи доли в праве общей собственности на земельный участок собственником части расположенного на таком земельном участке здания или сооружения либо собственником помещения в указанных здании или сооружении.

Заявителем не представлены документы, подтверждающие наличие у него преимущественного права на приобретение Имущества.

На основании изложенного данный довод Заявителя также не находит своего подтверждения и признается Комиссией необоснованным.

Таким образом, Комиссией не установлено в действиях Организатора торгов нарушений действующего законодательства при проведении Торгов.

Доказательств обратного Заявителями не представлено, а Комиссией не установлено.

В свою очередь, 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 Заказчика нарушений действующего законодательства, 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 (пункт 3 статьи 1 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ)), недопустимости извлечения преимуществ из своего незаконного или недобросовестного поведения (пункт 4 статьи 1 ГК РФ) и злоупотребления правом (пункт 1 статьи 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.

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

#### **РЕШИЛА:**

1. Признать жалобу Заявителя на действия Организатора торгов необоснованной.
2. Снять ограничение на размещение Торгов, наложенные письмом Московского УФАС России от 09.02.2023 № НП/6106/23.

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