

РЕШЕНИЕ № 04/10/18.1-173/2023

по результатам рассмотрения жалоб <...> на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров

Дата принятия решения: 05.05.2023 г. Москва

Комиссия ФАС России по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров в составе:

<...> (далее – Комиссия ФАС России),

при участии представителей:

– <...> – паспорт гражданина Российской Федерации,
<...>;

– Департамента по конкурентной политике города Москвы:
<...>;

– Московского фонда реновации жилой застройки: <...>, <...>, <...>;

– АО «ЕЭТП»: <...>,

рассмотрев посредством системы видео-конференц-связи жалобу <...> от 24.04.2023 № б/н (вх. № 62493/23 от 24.04.2023) на действия (бездействие) организатора торгов – Московского Фонда реновации жилой застройки, оператора электронной площадки – АО «ЕЭТП» при организации и проведении аукциона на право заключения договора купли-продажи нежилого помещения: машино-место № 50, расположенное по адресу: г. Москва, ВАО, Зеленый пр-т, д. 27 А, кадастровый № 77:03:0006011:8559) (извещение на электронной площадке АО «ЕЭТП» № 178fz21022300012), в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

В Федеральную антимонопольную службу поступила жалоба <...> (далее – Заявитель) от 24.04.2023 № б/н (вх. № 62493/23 от 24.04.2023) на действия (бездействие) организатора торгов – Московского Фонда реновации жилой застройки (далее – Организатор), оператора электронной площадки – АО «ЕЭТП» (далее – Оператор) при организации и проведении аукциона на право заключения договора купли-продажи нежилого помещения: машино-место № 50, расположенное по адресу: г. Москва, ВАО, Зеленый пр-т, д. 27 А, кадастровый № 77:03:0006011:8559) (извещение на электронной площадке АО «ЕЭТП» № 178fz21022300012) (далее – Аукцион, Жалоба).

Из Жалобы следует, что Организатором торгов, Оператором при проведении Аукциона были нарушены требования действующего законодательства Российской Федерации.

Рассмотрев все представленные документы, а также выслушав пояснения, Заявителя, представителей Заявителя, Организатора торгов, Оператора, Комиссия ФАС России установила следующее.

21.02.2023 на электронной площадке АО «ЕЭТП», расположенной по адресу

в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»

www.roseltorg.ru

(далее – сайт Оператора) Организатором торгов было опубликовано извещение

о проведении Аукциона, согласно которому дата и время окончания срока подачи заявок на участие в Аукционе – 28.03.23 в 15:00, дата и время рассмотрения заявок на участие в Аукционе – 29.03.23 в 23:59, дата и время проведения Аукциона – 31.03.23 в 10:00, начальная цена продажи – 1 127 830,00 руб., размер задатка – 50 000,00 руб., шаг Аукциона – 1%.

Аукцион проводится в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации (далее – ГК РФ), Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ

«Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» с учетом требований закона Российской Федерации

от 15.04.1993 № 4802-1 «О статусе столицы Российской Федерации», постановлением Правительства Москвы от 09.08.2021 № 1222-ПП «О порядке приобретения машино-мест, расположенных в подземной части многоквартирных домов, строительство которых осуществлялось в целях

реализации Программы реновации жилищного фонда в городе Москве» (далее – Постановление), Регламентом размещения процедур по продаже и аренде государственного или муниципального имущества с использованием электронной площадки «Приватизация и аренда имущества» акционерного общества «Единая электронная торговая площадка» (далее – Регламент Оператора).

Согласно Жалобе Заявитель подал заявку на участие в Аукционе, внес задаток для участия в Аукционе, принял участие в Аукционе и был признан победителем Аукциона.

12.04.2023 Заявителем в полном объеме была оплачена итоговая цена Аукциона в размере 1 127 830,00 руб.

17.04.2023 Заявитель прибыл к Организатору торгов для заключения договора купли-продажи по итогам Аукциона, однако Заявителю в заключении договора купли-продажи было отказано Организатором торгов по причине неоплаты Заявителем стоимости услуг Организатора торгов по организации и проведению Аукциона, формированию комплекта документов, необходимых для исполнения договора купли-продажи и осуществления государственной регистрации перехода права собственности на машино-место, в размере 30 000,00 руб.

По мнению Заявителя, данное требование является незаконным, в связи с чем признание Организатором торгов Заявителя уклонившимся от заключения договора является неправомерным.

Кроме того, Заявитель отмечает, что Оператор в нарушение уведомления ФАС России от 27.04.2023 № 04/33127/23 перечислил Организатору торгов сумму задатка, внесенного Заявителем для участия в Аукционе, по причине уклонения Заявителя от заключения договора.

Таким образом, по мнению Заявителя, при проведении Аукциона Организатором торгов и Оператором были нарушены порядок проведения Аукциона, порядок заключения договора по результатам проведения Аукциона.

Согласно пункту 1.3 Постановления приобретение машино-мест после истечения срока, установленного пунктом 1.2 Постановления, осуществляется без предоставления приоритетного права и без применения скидки путем участия в электронном аукционе на право заключения договора купли-продажи машино-места. Порядок и условия проведения электронного аукциона устанавливаются регламентом, утвержденным советом Фонда.

Пунктом 3 Постановления вносятся изменения в постановление Правительства Москвы от 08.08.2017 № 517-ПП «Об учреждении Московского фонда реновации жилой застройки» (в редакции постановлений Правительства Москвы от 27.03.2018 № 219-ПП, от 11.03.2019 № 174-ПП, от 08.10.2019 № 1294-ПП, от 11.11.2019 № 1465-ПП, от 03.11.2020 № 1889-ПП, от 10.11.2022 № 1932-ПП, от 24.12.2020 № 2371-ПП, от 24.02.2021 № 215-ПП), согласно которым указанное постановление дополняется пунктом 2.19 в следующей редакции:

«2.19. Фонд осуществляет продажу машино-мест, расположенных в подземной части многоквартирных домов, построенных в рамках реализации Программы реновации жилищного фонда в городе Москве, и принадлежащих Фонду на праве собственности, в порядке, установленном Правительством Москвы».

Приложением № 1 к Постановлению утвержден Порядок приобретения машино-мест, принадлежащих Московскому фонду реновации жилой застройки на праве собственности и расположенных в подземной части многоквартирных домов, строительство которых осуществлялось в целях реализации Программы реновации жилищного фонда в городе Москве (далее – Порядок).

Согласно пункту 3.2 Порядка после срока, установленного пунктом 1.2 Постановления, приобретение машино-мест осуществляется путем проведения электронного аукциона на право заключения договора купли-продажи машино-места без предоставления приоритетного права и без применения скидки.

В соответствии с пунктом 3.3 Порядка порядок проведения электронного аукциона на право заключения договора купли-продажи машино-места, а также порядок и условия заключения договора купли-продажи машино-места по результатам такого аукциона устанавливаются советом Фонда.

Решением Совета Московского фонда реновации жилой застройки от 03.02.2023 утвержден Регламент проведения торгов на право заключения договоров купли-продажи недвижимого имущества, являющегося собственностью Московского фонда реновации жилой застройки, а также договоров участия в долевом строительстве (далее – Регламент).

Таким образом, проведение Аукциона является обязательным в силу законодательства Российской Федерации, в связи с чем жалобы на

нарушение процедуры проведения Аукциона и порядка заключения договора по результатам Аукциона подлежат рассмотрению в порядке, установленном статьей 18.1 Закона о защите конкуренции.

Согласно пункту 1.3 Регламента Объект – недвижимое имущество, в том числе машино-места, являющиеся собственностью организатора торгов.

В соответствии с пунктом 1.8 Регламента Договор – договор купли-продажи, заключаемый между организатором торгов и покупателем по результатам проведения торгов.

Согласно пункту 14.3.2 Регламента аукцион в электронной форме проводится на сайте Оператора в день и время, указанные в извещении о проведении аукциона в электронной форме с использованием программных и технических средств сайта Оператора.

В соответствии с пунктом 14.3.6 Регламента в течение 1 (одного) часа со времени начала проведения аукциона (если иное не установлено извещением о проведении аукциона) участникам предлагается подать предложение о цене договора в порядке, предусмотренном в пункте 14.3.3 Регламента.

Согласно пункту 14.3.15 Регламента победителем аукциона признается участник, предложивший наиболее высокую цену договора.

В соответствии с пунктом 22.1 Регламента договор заключается с победителем либо с участником, у которого возникло право на заключение договора.

Согласно пункту 22.3 Регламента отказ победителя или участника, у которого возникло право на заключение договора, от предоставления документов, необходимых для заключения договора или регистрации договора в федеральном органе исполнительной власти, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, признается уклонением от заключения договора.

В соответствии с пунктом 22.8 Регламента в случае уклонения покупателя, ставшего победителем или признанного единственным участником, от заключения договора денежные средства, внесенные в качестве обеспечения заявки на участие в аукционе, не возвращаются и удерживаются в пользу организатора

торгов.

В случае проведения торгов в электронной форме указанные денежные средства подлежат перечислению Оператором на расчетный счет организатора торгов в сроки и порядке, установленными регламентом Оператора.

На рассмотрении Жалобы Комиссией ФАС России представитель Организатора торгов сообщил, что в соответствии с Протоколом рассмотрения заявок на участие в Аукционе от 29.03.2023 № 304-0123-АИМ Аукцион был признан несостоявшимся, поскольку единственной допущенной к участию в Аукционе заявкой была признана заявка Заявителя.

03.04.2023 Заявителю, как единственному участнику Аукциона, было направлено Уведомление № ФР-01-2145/23 о подписании договора купли-продажи
в период с 09.04.2023 по 10.04.2023.

17.04.2023 Заявитель прибыл в офис Организатора торгов и представил самостоятельно составленный и подписанный им проект договора купли-продажи
с измененным пунктом о предмете договора и стоимости услуг продавца.

Представитель Организатора торгов пояснил, что подав заявку на участие
в Аукционе Заявитель принял условия проведения Аукциона, в том числе договора купли-продажи, заключаемого по результатам проведения Аукциона. Требование Заявителя изменить условия договора купли-продажи свидетельствует о его отказе от заключения договора купли-продажи.

25.04.2023 Организатором торгов был опубликован Протокол от 24.04.2023 № 304-0123-АИМ о признании участника уклонившимся от заключения договора. Перечисленные Заявителем на счет Организатора торгов денежные средства
в размере 1 127 830,00 руб. были возвращены Заявителю 28.04.2023 как безосновательно перечисленные и не свидетельствующие о заключении договора купли-продажи по результатам Аукциона.

На рассмотрении Жалобы Комиссией ФАС России представитель Оператора
сообщил, что 27.03.2023 Заявителем была подана заявка на участие в Аукционе,
в результате чего автоматизированная система сайта Оператора заблокировала денежные средства в размере задатка на лицевом

счете Заявителя сайте Оператора.

30.03.2023 Заявитель был признан победителем Аукциона. Вместе с тем 25.04.2023 Организатор торгов опубликовал Протокол от 24.04.2023 № 304-0123-АИМ о признании участника уклонившимся от заключения договора.

Представитель Оператора пояснил, что Оператор не наделен полномочиями самостоятельно распоряжаться денежными средствами участников торгов, проводимых на сайте Оператора, в том числе при уклонении от заключения договора не исполнять требования действующего законодательства и Регламента Оператора.

В связи с изложенным, Оператор продолжил блокирование денежных средств на лицевом счете Заявителя на сайте Оператора для осуществления перевода денежных средств на расчетный счет Организатора торгов.

Комиссией ФАС России установлено, что согласно извещению о проведении Аукциона и Аукционной документации предметом Аукциона является продажа имущества (машино-место), находящегося в собственности Фонда реновации, расположенного по адресу: г. Москва, пр-т Зеленый, д. 27А, м-м 50, площадь 16,3 (кадастровый номер: 77:03:0006011:8559).

Согласно пункту 1 статьи 447 ГК РФ договор, если иное не вытекает из его существа, может быть заключен путем проведения торгов. Договор заключается с лицом, выигравшим торги.

В соответствии с пунктом 6 статьи 448 ГК РФ если иное не установлено законом, лицо, выигравшее торги, и организатор торгов подписывают в день проведения аукциона или конкурса протокол о результатах торгов, который имеет силу договора.

Таким образом, согласно положениям ГК РФ, предметом договора купли-продажи, заключаемого по результатам Аукциона, в соответствии с Протоколом рассмотрения заявок на участие в Аукционе от 29.03.2023 № 304-0123-АИМ, является машино-место № 50, расположенное по адресу: г. Москва, пр-т Зеленый, д. 27А, площадью 16,3 (кадастровый номер: 77:03:0006011:8559).

Вместе с тем согласно подпунктам 2.1.1 и 2.1.2 пункта 2.1 Проекта договора купли-продажи машино-места, размещенного в составе извещения о проведении Аукциона и являющегося Приложением № 3 к Аукционной документации, цена договора состоит из стоимости

машино-места, которая определена в соответствии с Протоколом аукциона, а также стоимости услуг продавца по организации и проведению Аукциона, формированию комплекта документов, необходимых для исполнения договора и осуществления государственной регистрации перехода права собственности на машино-место, в размере 30 000,00 руб., в том числе НДС 20%.

Таким образом, Проект договора купли-продажи содержит положение (подпункт 2.1.2), которое не является предметом договора, заключаемого по результатам проведения Аукциона.

Учитывая изложенное, Комиссия ФАС России приходит к выводу, что Организатором торгов в нарушение положений статьи пункта 6 статьи 48 ГК РФ и Регламента в проект договора купли-продажи, заключаемого по результатам Аукциона, включено требование об оплате стоимости услуг продавца по организации и проведению Аукциона, формированию комплекта документов, необходимых для исполнения договора и осуществления государственной регистрации перехода права собственности на машино-место, в размере 30 000,00 руб., в том числе НДС 20%.

По вопросу действий Оператора по перечислению задатка Заявителя на счет Организатора торгов Комиссия ФАС России сообщает следующее.

Согласно пункту 7.2.8 Регламента Оператора при уклонении или отказе победителя от заключения в установленный срок договора купли-продажи имущества результаты аукциона аннулируются продавцом, победитель утрачивает право на заключение указанного договора, задаток ему не возвращается. Ответственность покупателя в случае его отказа или уклонения от оплаты имущества в установленные сроки предусматривается в соответствии с законодательством Российской Федерации в договоре купли-продажи имущества, задаток ему не возвращается.

Согласно части 11 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции в случае принятия жалобы к рассмотрению антимонопольный орган размещает в течение трех рабочих дней со дня ее поступления информацию о поступлении жалобы и ее содержании на официальном сайте торгов или на сайте антимонопольного органа,

направляет заявителю, организатору торгов, оператору электронной площадки,
в конкурсную или аукционную комиссию уведомление о поступлении жалобы
и о приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу
(далее – уведомление).

В соответствии с частью 18 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции со дня направления уведомления, предусмотренного частью 11 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, торги приостанавливаются до рассмотрения жалобы на действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии по существу.

Согласно части 19 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции в случае принятия жалобы к рассмотрению организатор торгов, которому в порядке, установленном частью 11 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, направлено уведомление, не вправе заключать договор до принятия антимонопольным органом решения по жалобе. Договор, заключенный с нарушением требования, установленного частью 19 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, является ничтожным.

Таким образом, в случае принятия антимонопольным органом жалобы к рассмотрению торги приостанавливаются в части заключения договора до рассмотрения жалобы по существу.

Как отмечалось ранее, 25.04.2023 Организатор торгов опубликовал Протокол от 24.04.2023 № 304-0123-АИМ о признании участника уклонившимся от заключения договора.

Таким образом, при перечислении задатка Заявителя на расчетный счет Организатора торгов по причине признания Заявителя уклонившимся от заключения договора Оператор действовал в соответствии с требованиями Регламента Оператора.

На основании изложенного и в соответствии с частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции Комиссия ФАС России

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу <...> от 24.04.2023 № б/н (вх. № 62493/23 от 24.04.2023) на действия (бездействие) организатора торгов – Московского Фонда реновации жилой застройки, оператора электронной площадки – АО «ЕЭТП» при организации и проведении аукциона на право заключения договора купли-продажи нежилого помещения: машино-место № 50, расположенное по адресу: г. Москва, ВАО, Зеленый пр-т, д. 27 А, кадастровый № 77:03:0006011:8559) (извещение на электронной площадке АО «ЕЭТП» № 178fz21022300012), обоснованной в части действий организатора торгов – Московского Фонда реновации жилой застройки.
2. Выдать организатору торгов – Московскому Фонду реновации жилой застройки, оператору электронной площадки – АО «ЕЭТП» обязательное для исполнения предписание.

Решение комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в судебном порядке в течении трех месяцев со дня принятия решения или выдачи предписания.