

## РЕШЕНИЕ

### по делу № 077/07/00-15764/2023 о нарушении процедуры торгов и порядка заключения договоров

20.11.2023

г. Москва

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

Председательствующего:

рассмотрев жалобы ... (далее – Заявитель) на действия ГБУ «Жилищник района Северный» (далее — Организатор торгов) при проведении аукционов по продаже нежилых помещений, находящихся в оперативном управлении ГБУ «Жилищник района Северный» (извещения № 22000085440000000879, лот № 1, № 22000085440000000884, лот № 1, № 22000085440000000883, лот № 1, № 22000085440000000882, лот № 1, № 22000085440000000881, лот № 1, № 22000085440000000916, лот № 1,

№22000085440000000915, лот № 1, № 22000085440000000880, 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, 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 18.07.2011 № 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.

В соответствии с частью 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.

Продажа имущества без объявления цены в электронной форме проводится в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации (далее - ГК РФ), 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 19 апреля 2023 г. №23788 «О согласовании ГБУ «Жилищник района Северный» совершении сделок по продаже машиномест» и Приказа Государственного бюджетного учреждения города Москвы «Жилищник района Северный» от 12 октября 2023 г. №340 «О проведении торгов без объявления цены по продаже машино-мест, переданных в оперативное управление ГБУ «Жилищник района Северный».

Таким образом, проведение спорных аукционов 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.

Комиссией уставлено, что Организатором торгов на официальном сайте ГИС Торги (адрес в сети Интернет: <https://torgi.gov.ru/>), а также на сайте Единой электронной торговой площадки опубликованы следующие извещения о проведении Торгов:

№ 22000085440000000880, лот №1

Дата начала подачи заявок: 18.10.2023 23:00 (МСК)

Дата окончания подачи заявок: 22.11.2023 15:00 (МСК)

Предмет торгов: Продажа нежилого помещения, находящегося в оперативном управлении ГБУ «Жилищник района Северный», расположенного по адресу: г.Москва, дор. МКАД, 82-й км, вл. 3, площадью 13,3 кв. м., этаж №4, машино-место 160, кадастровый номер

77:02:0025017:5698, без объявления цены.

№ 22000085440000000915, лот №1:

Дата начала подачи заявок: 20.10.2023 23:00 (МСК)

Дата окончания подачи заявок: 22.11.2023 15:00 (МСК)

Предмет торгов: Продажа посредством публичного предложения нежилого помещения, находящегося в оперативном управлении ГБУ «Жилищник района Северный», расположенного по адресу: г.Москва, дор. МКАД, 82-й км, вл. 3, площадью 16,2 кв. м., этаж №4, машино-место 158, кадастровый номер 77:02:0025017:5700, без объявления цены.

№ 22000085440000000916, лот №1:

Дата начала подачи заявок: 20.10.2023 23:00 (МСК)

Дата окончания подачи заявок: 22.11.2023 15:00 (МСК)

Предмет торгов: Продажа посредством публичного предложения нежилого помещения, находящегося в оперативном управлении ГБУ «Жилищник района Северный», расположенного по адресу: г.Москва, дор. МКАД, 82-й км, вл. 3, площадью 16,1 кв. м., этаж №4, машино-место 157, кадастровый номер 77:02:0025017:5701, без объявления цены.

№ 22000085440000000881, лот №1:

Дата начала подачи заявок: 18.10.2023 23:00 (МСК)

Дата окончания подачи заявок: 22.11.2023 15:00 (МСК)

Предмет торгов: Продажа нежилого помещения, находящегося в оперативном управлении ГБУ «Жилищник района Северный», расположенного по адресу: г.Москва, дор. МКАД, 82-й км, вл. 3, площадью 16,3 кв. м., этаж №4, машино-место 154, кадастровый номер 77:02:0025017:5704, без объявления цены.

№ 22000085440000000882, лот №1:

Дата начала подачи заявок: 18.10.2023 23:00 (МСК)

Дата окончания подачи заявок: 22.11.2023 15:00 (МСК)

Предмет торгов: Продажа нежилого помещения, находящегося в оперативном управлении ГБУ «Жилищник района Северный», расположенного по адресу: г.Москва, дор. МКАД, 82-й км, вл. 3, площадью 16,3 кв. м., этаж №4, машино-место 153, кадастровый номер 77:02:0025017:5705, без объявления цены.

№ 22000085440000000883, лот №1:

Дата начала подачи заявок: 18.10.2023 23:00 (МСК)

Дата окончания подачи заявок: 22.11.2023 15:00 (МСК)

Предмет торгов: Продажа нежилого помещения, находящегося в оперативном управлении ГБУ «Жилищник района Северный», расположенного по адресу: г.Москва, дор. МКАД, 82-й км, вл. 3, площадью 16,2 кв. м., этаж №4, машино-место 152, кадастровый номер 77:02:0025017:5706, без объявления цены.

№ 22000085440000000879, лот №1:

Дата начала подачи заявок: 13.10.2023 23:00 (МСК)

Дата окончания подачи заявок: 15.11.2023 15:00 (МСК)

Предмет торгов: Продажа нежилого помещения, находящегося в оперативном управлении ГБУ «Жилищник района Северный», расположенного по адресу: г. Москва, дор. МКАД, 82-й км, вл. 3, площадью 16,1 кв. м., этаж №3, машино-место 119, кадастровый номер 77:02:0025017:5614, без объявления цены.

№ 22000085440000000884, лот №1:

Дата начала подачи заявок: 13.10.2023 23:00 (МСК)

Дата окончания подачи заявок: 15.11.2023 15:00 (МСК)

Предмет торгов: Продажа нежилого помещения, находящегося в оперативном управлении ГБУ «Жилищник района Северный», расположенного по адресу: г.Москва, дор. МКАД, 82-й км, вл. 3, площадью 16,2 кв. м., этаж №4, машино-место 151, кадастровый номер 77:02:0025017:5707, без объявления цены.

Согласно доводам жалобы аукционная документация по оспариваемым торгам не содержит информации, предусмотренную пунктом 5.1.1 Постановления № 371, а именно информацию о проценте износа и информацию об отнесении предмета торгов к объектам культурного наследия.

Организатор торгов с доводами жалобы не согласился, и на заседание Комиссии представил письменные возражения, а также иные истребованные антимонопольным органом документы.

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

В соответствии с пунктом 5.1.1 Единых требований 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:

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.

Согласно статьи 141.4 ГК РФ помещением признается обособленная часть здания или сооружения, пригодная для постоянного проживания граждан (жилое помещение) либо для других целей, не связанных с проживанием граждан (нежилое помещение), и подходящая для использования в соответствующих целях.

Помещения, предназначенные для обслуживания иных помещений в здании или сооружении, являются общим имуществом в таких здании или сооружении и не участвуют в обороте как самостоятельные недвижимые вещи, за исключением случая, предусмотренного пунктом 7 статьи 287.5 настоящего Кодекса.

Помещения, машино-места как недвижимые вещи могут быть образованы в том числе в результате раздела недвижимой вещи (здания, сооружения, в которых они образуются, помещения), объединения смежных недвижимых вещей (помещений, машиномест) либо в результате реконструкции здания, сооружения, при проведении которой образуются помещения, машино-места как новые недвижимые вещи.

Таким образом, Законодатель различает понятия помещения, здания и машиноместа.

В связи с чем Комиссия с учетом положений пункта 5.1.1. Единого положения приходит к выводу о том, что определение степени износа на машино-место не предусмотрено.

Вместе с тем Комиссия отмечает, что оценка процента износа здания в целом, с учетом того, что объектом Торгов является машино-место, не требуется.

Относительно довода Заявителя о неуказании в документации информации о том, относится ли предмет торгов к объектам культурного наследия, Комиссия отмечает следующие.

В соответствии со статьей 3 Федерального закона от 25.06.2002 № 73 «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» установлено, что к объектам культурного наследия (памятникам истории и культуры) народов Российской Федерации в целях настоящего Федерального закона относятся объекты недвижимого имущества (включая объекты археологического наследия) и иные объекты с исторически связанными с ними территориями, произведениями живописи, скульптуры, декоративно-прикладного искусства, объектами науки и техники и иными предметами материальной культуры, возникшие в результате исторических событий, представляющие собой ценность с точки зрения истории, археологии, архитектуры, градостроительства, искусства, науки и техники, эстетики, этнологии или антропологии, социальной культуры и являющиеся свидетельством эпох и цивилизаций, подлинными источниками информации о зарождении и развитии культуры.

На заседании Комиссии Организатор торгов пояснил, что указанное имущество не относится к объектам культурного наследия. Доказательств обратного Заявителем не представлено.

В связи с чем Комиссия приходит к выводу, что указанная информация не подлежала указанию в Документации.

Также Заявителем представлены дополнения к доводам жалобы, согласно которым Организатором торгов неправомерно не указана в Документации экономически целесообразная цена реализуемых объектов.

Относительно указанного довода, Комиссия отмечает следующее.

Согласно пункту 4.6. Единых требований при осуществлении продажи государственного имущества, закрепленного на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, без объявления цены в информационном сообщении о проведении продажи указывается экономически целесообразная цена реализации объекта, обеспечивающая экономическую эффективность отчуждения объекта имущества. Экономически целесообразная цена реализации объекта устанавливается в размере двух задатков, предусмотренных информационным сообщением о проведении продажи объекта.

В силу пункта 5.1.17. Единых требований 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 экономически целесообразную цену реализации объекта, обеспечивающую экономическую эффективность отчуждения объекта имущества в случае проведения продажи имущества без объявления цены. **Экономически целесообразная цена реализации объекта устанавливается в размере двух**

## **задатков.**

Комиссией установлено, что Организатором торгов во исполнение требований пунктов 4.6., 5.1.17. Единых требований в Документациях о проведении Торгов установлено, что **целесообразная цена реализации объекта - цена, составляющая не менее двукратного размера задатка, предусмотренного документацией.**

Разделом 7 Документации о проведении Торгов установлен точный размер задатка на участие в Торгах, а именно:

По извещению №22000085440000000879, лот №1 размер задатка составляет 28 900,96 руб. (Двадцать восемь тысяч девятьсот рублей девяносто шесть копеек).

По извещениям №22000085440000000884, лот №1, №22000085440000000883, лот №1, №22000085440000000915, лот №1 размер задатка составляет 27328,73 руб. (Двадцать семь тысяч триста двадцать восемь рублей 73 копейки).

По извещениям №22000085440000000882, лот №1, №22000085440000000881, лот №1, №22000085440000000916, лот №1 размер задатка составляет 27497,47 руб. (Двадцать семь тысяч четыреста девяносто семь рублей 47 копеек).

По извещению №22000085440000000880, лот №1 размер задатка составляет 22436,59 руб. (Двадцать две тысячи четыреста тридцать шесть рублей 59 копеек).

Учитывая, что Документацией установлен точный размер задатка, то у участников имеется сведения о целесообразной цене реализуемого имущества.

При этом Заявитель в адрес Организатора торгов запросов разъяснений положений Документации не направлял.

При таких обстоятельствах довод, изложенный в дополнениях к жалобе не находит своего фактического подтверждения.

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, 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. Указанное означает недопустимость применения со стороны антимонопольного органа мер публично-правового принуждения на основании жалобы лица, не посчитавшего необходимым со своей стороны оспорить положения Конкурсной документации до момента подачи своей заявки на участие в этой закупке, а попытавшегося обойти эти требования и впоследствии стремящегося сорвать закупочную процедуру после отказа ее организатора в допуске такому лицу к участию в этой закупке.

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).

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 жалобы Заявителя.

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

#### **РЕШИЛА:**

1. Признать жалобу Заявителя на действия Организатора торгов при проведении Торгов необоснованной.
2. Снять ограничения, наложенные письмом Московского УФАС России от 13.11.2023 № НП/48216/23.

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