

РЕШЕНИЕ

по делу № 077/07/00-8131/2024 о нарушении

процедуры торгов и порядка заключения договоров

20.06.2024

г. Москва

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

Председательствующего:

<.....>,

членов Комиссии:

<.....>,

<.....>,

при участии посредством видеоконференцсвязи представителей <.....>,

рассмотрев жалобу <.....> (далее – Заявитель) на действия Департамента города Москвы по конкурентной политике (далее — Организатор торгов) и Департамента городского имущества города Москвы (далее — Продавец имущества) при проведении аукциона в электронной форме по продаже имущества, находящегося в собственности города Москвы, нежилого помещения по адресу: г. Москва, ул. Лебедевская, д. 28, корп. 2 площадью 25 кв. м (Техническое подполье № 0), кадастровый номер: 77:05:0010005:6640 (извещение № 21000005000000019055, 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, направленная письмом ФАС России от 17.06.2024 № 04/52242/24.

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.

Аукцион по продаже имущества, находящегося в собственности города Москвы (торги), проводится открытым по составу участников в соответствии с требованиями Гражданского кодекса Российской Федерации (далее — ГК РФ), Федерального закона от 21 декабря 2001 г. № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» (далее — Закон о приватизации), постановления Правительства Российской Федерации от 27 августа 2012 г. № 860 «Об организации и проведении продажи государственного или муниципального имущества в электронной форме» далее – Постановление № 860), постановления 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) и распоряжением Департамента городского имущества города Москвы от 18.12.2023 № 118891 «О приватизации объекта недвижимости по адресу: г. Москва, ул. Лебедевская, д. 28, корп. 2».

Таким образом, проведение спорных торгов является обязательными в силу действующего законодательства, в связи с чем рассмотрение поданных Заявителем жалоб на действия Организатора торгов проводилось в рамках ст. 18.1 Закона о защите конкуренции как жалобы на обязательные в силу закона.

Информация о проведении Торгов размещена Организатором торгов на официальном сайте электронной торговой площадки <https://www.roseltorg.ru/> и на сайте <https://www.torgi.gov.ru> 27.03.2024.

Предмет Торгов: Продажа имущества, находящегося в собственности города Москвы, нежилое помещение по адресу: г. Москва, ул. Лебедевская, д. 28, корп. 2 площадью 25 кв. м (Техническое подполье № 0), кадастровый номер: 77:05:0010005:6640.

Начальная цена: 1 929 600,00 рублей.

Дата начала подачи заявок: 27.03.2024 в 20:00 (МСК).

Дата окончания подачи заявок: 20.05.2024 в 15:00 (МСК).

Дата проведения торгов: 29.05.2024 в 10:00 (МСК).

Согласно доводам жалобы Организатором торгов не направлен проект договора в адрес Заявителя, как участнику, сделавшему предпоследнее предложение о цене продажи.

В обоснование своей позиции Заявитель ссылается на пункт 85 Приказа ФАС России от 21.03.2023 №147/23 «О порядке проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса» (далее — Приказ ФАС России № 147/23), согласно которому в случае, если победитель конкурса уклонился от заключения договора, заключение договора осуществляется с участником конкурса, заявке на участие в конкурсе которого присвоен второй номер.

Таким образом, по мнению Заявителя, в данном случае Организатором торгов нарушены требования Приказа ФАС России № 147/23, поскольку с Заявителем, как с участником, которому присвоен второй номер не был заключен договор купли-продажи.

Организатор торгов и Продавец имущества с доводами жалобы не согласились, представили письменные возражения и материалы.

Проверив обоснованность доводов, приведенных в жалобе, в возражениях на нее, изучив материалы дела, Комиссия приходит к следующим выводам.

Согласно протоколу об итогах аукциона по продаже имущества от 29.05.2024 № 21000005000000019055 победителем аукциона признан ИП <.....>., предложивший наибольшую цену лота в размере 3 376 800,00 (три миллиона триста семьдесят шесть тысяч восемьсот рублей 00 копеек).

Заявитель признан участником, сделавшим предпоследнее предложение о цене имущества, предложивший цену лота в размере 3 280 320,00 (три миллиона двести восемьдесят тысяч триста двадцать рублей 00 копеек).

Протоколом об отказе от заключения договора купли-продажи имущества, находящегося в собственности города Москвы от 06.06.2024 № 21000005000000019055 победитель признан уклонившимся от заключения договора.

Так, Разделом 12 Документации об аукционе установлен следующий порядок заключения договора купли-продажи.

При уклонении или отказе Победителя аукциона/Единственного участника электронного аукциона от заключения в установленный срок договора купли-продажи, Победитель/Единственный участник электронного аукциона признается уклонившимся и утрачивает право на заключение указанного договора, задаток не возвращается.

Решение о признании Победителя аукциона/Единственного участника электронного аукциона уклонившимися от подписания договора оформляется соответствующим протоколом, который подписывается членами Единой комиссии и размещается на официальных сайтах торгов и электронной площадке не позднее

следующего рабочего дня после его подписания.

При заключении договора купли-продажи изменение его условий по соглашению сторон или в одностороннем порядке не допускается, за исключением случаев, предусмотренных проектом договора купли-продажи.

Если заявка на участие в продаже подана как от физического лица без указания на то, что данное лицо является индивидуальным предпринимателем, но при этом такое лицо на день заключения договора купли-продажи является индивидуальным предпринимателем, внесенным в Единый государственный реестр индивидуальных предпринимателей, то договор купли-продажи заключается с ним как с индивидуальным предпринимателем.

Таким образом, Комиссия отмечает, что Документация об аукционе не содержит требований о заключении договора с участником, сделавшим предпоследнее предложение о цене, в случае признания победителя аукциона уклонившимся о заключения договора.

При этом Комиссия отмечает, что Законом о приватизации также не предусмотрено заключение договора с участником, сделавшим предпоследнее предложение в случае признания победителя уклонившимся от заключения договора.

В соответствии с пунктом 16 статьи 18 Закона о приватизации не урегулированные настоящей статьей и связанные с проведением аукциона отношения регулируются Правительством Российской Федерации.

Согласно пункту 48 Постановления № 860 при уклонении или отказе победителя или лица, признанного единственным участником аукциона, от заключения в установленный срок договора купли-продажи имущества результаты аукциона аннулируются продавцом, победитель или лицо, признанное единственным участником аукциона, утрачивает право на заключение указанного договора, задаток ему не возвращается.

Таким образом, Комиссия отмечает, постановление Правительства № 860 также не содержит требований о том, что в случае уклонения победителя от заключения договора, участнику, сделавшему предпоследнее предложение о цене направляется проект договора купли-продажи.

Кроме того, в силу пункта 7.1.4 (4) Единых требований в случае если победитель торгов по продаже имущества без объявления цены в срок, установленный настоящими Едиными требованиями, не представил продавцу имущества подписанный со своей стороны договор, он признается уклонившимся от заключения договора. Задаток такому победителю не возвращается. При этом продавец имущества передает участнику продажи имущества, сделавшему предпоследнее предложение о цене продажи, проект договора. Заключение договора для участника торгов по продаже имущества, сделавшего предпоследнее предложение о цене продажи, по цене договора, предложенной таким участником, является обязательным.

Исходя из положений Единых требований, обязанность по направлению договора участнику аукциона, сделавшему предпоследнее предложение о цене договора,

возникает у Организатора торгов только в случае, если аукцион проводился без объявления цены.

При этом в данном случае начальная цена имущества определена и, в соответствии с пунктом 2.3 Документации об аукционе составляет 1 929 600,00 (один миллион девятьсот двадцать девять тысяч шестьсот) руб. 00 коп., в том числе НДС (Отчет об оценке имущества от 24.10.2023 г. № П2692-2944-П/20233), в связи с чем правила, установленные пунктом 7.1(4) Единых требований, в данном случае не подлежат применению.

Относительно ссылки Заявителя на Приказ ФАС России № 147/23 Комиссия отмечает, что в настоящем случае в соответствии с Документацией об аукционе Торги проводятся в соответствии с Законом о приватизации, Постановлением № 860, Едиными требованиями и распоряжением Департамента городского имущества города Москвы от 18.12.2023 № 118891 «О приватизации объекта недвижимости по адресу: г. Москва, ул. Лебедевская, д. 28, корп. 2».

Таким образом, Организатором торгов в Документации об аукционе определено на основании каких нормативных правовых актов проводятся Торги, в число которых Приказ ФАС России № 147/23 не входит.

Ссылка Заявителя на Торги с извещением № 21000005000000018070 не принимается, поскольку в данном случае рассматривается жалоба на конкретные Торги при конкретных фактических обстоятельствах дела.

Комиссия обращает внимание на то, что на момент подачи заявки положения Документации не оспаривал, тем самым в силу статьи 8 ГК РФ конклюдентно согласился с условиями проведения аукциона.

На основании изложенного Комиссия приходит к выводу о том, что в данном случае у Организатора торгов отсутствовали правовые основания для направления в адрес Заявителя проекта договора.

Комиссия также отмечает, что в силу пункта 5 части 6 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции предусмотрено, что к жалобе прикладываются документы, подтверждающие ее обоснованность. При этом жалоба должна содержать перечень прилагаемых к ней документов. Следовательно, бремя доказывания при рассмотрении жалобы в контрольном органе возлагается на лицо, подавшее жалобу на соответствующие действия Заказчика в порядке статьи 18.1 Закона о защите конкуренции.

В свою очередь, Комиссия обращает внимание, что действительных доказательств нарушения со стороны Организатора торгов и Продавца имущества норм действующего законодательства Заявителем не представлено.

В связи с изложенным, Комиссия приходит к выводу, что довод жалобы не нашел своего фактического подтверждения.

Комиссия отмечает, что 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.

Обратное будет противоречить не только балансу частных и публичных интересов, но и принципам добросовестной реализации и защиты своих гражданских прав (п. 3 ст. 1 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), недопустимости извлечения преимуществ из своего незаконного или недобросовестного поведения (п. 4 ст. 1 ГК РФ) и злоупотребления правом (п. 1 ст. 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, Комиссия, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Заявителя на действия Организатора торгов и Продавца имущества при проведении Торгов необоснованной.
2. Снять ограничения, наложенные письмом Московского УФАС России от 18.06.2024 № НП/24258/24.

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