

РЕШЕНИЕ

по делу № 077/07/00-14299/2023 о нарушении

процедуры торгов и порядка заключения договоров

24.10.2023

г.

Москва

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

Председательствующего:

рассмотрев жалобу ... (далее - Заявитель) на действия ГБУ «Жилищник района Левобережный» (далее — Организатор торгов) при проведении аукциона по продаже имущества в форме торгов без объявления цены находящегося в оперативном управлении ГБУ «Жилищник района Левобережный» г. Москвы, по адресу Беломорская улица, дом 20, строение 4, площадь 13,9 (подвал, помещение 1, комната 2 – машино-место 2) кадастровый № 77:09:0001009:1370 (**извещение №22000103020000000715, лот №1**); при проведении аукциона по продаже имущества в форме торгов без объявления цены находящегося в оперативном управлении ГБУ «Жилищник района Левобережный» г. Москвы, по адресу Беломорская улица, дом 20, строение 4, площадь 13,9 (подвал, помещение 1, комната 2 – машино-место 2) кадастровый № 77:09:0001009:1370 (**извещение №22000103020000000302, лот №1**), 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, перенаправленная письмом ФАС России от 17.10.2023 № 04/85670/23.

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, 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.

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.

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 27 мая 2021 г. № 21596 «О согласовании ГБУ «Жилищник района Левобережный» совершения сделок по продаже машино-мест» и Приказом Государственного бюджетного учреждения города Москвы ГБУ «Жилищник района Левобережный» от 05.04.2023 г. № 49/23 «О проведении продажи имущества без объявления цены в электронной форме, находящегося в оперативном управлении, в объектах гаражного назначения, расположенных по адресу: Беломорская ул., д.20, стр.4».

В связи с изложенным, указанные Торги являются обязательными в силу закона, в связи с чем рассмотрены Комиссией в рамках статьи 18.1 Закона о защите конкуренции.

Извещение о проведении торгов №22000103020000000715 опубликовано на официальном сайте ГИС Торги (далее — Официальный сайт) 28.09.2023.

Дата окончания срока подачи заявок: 28.09.2023.

Дата окончания срока подачи заявок: 30.10.2023.

Предметом Торгов является Машиноместо 02 по адресу: Беломорская ул., д.20, стр.4, к/н 77:09:0001009:1370.

Извещение о проведении торгов №22000103020000000302 опубликовано на Официальном сайте 24.04.2023.

Дата окончания срока подачи заявок: 24.04.2023.

Дата окончания срока подачи заявок: 29.05.2023.

Согласно протоколу подведения итогов торгов №22000103020000000302 от 01.06.2023 победителем Торгов признан участник Бурлакова Наталья Игоревна.

При этом заявке Заявителя присвоено второе место.

По мнению Заявителя, нарушение со стороны Организатора торгов выразилось в непредоставлении ему возможности заключить договор по результатам Торгов, так как договор с победителем Торгов Бурлаковой Н.И. заключен не был.

В свою очередь, как указывает Заявитель, Организатор торгов вместо предложения Заявителю заключить договор объявил повторные Торги.

Также Заявитель указывает, что продаваемое в рамках обжалуемых Торгов машиноместо перекрывает доступ к другому машиноместу, которое ранее реализовывалось на торгах с извещением № 22000103020000000301.

Таким образом, по мнению Заявителя, Организатору торгов надлежало при проведении Торгов объединить вышеуказанные машиноместа.

Организатор торгов с доводами жалобы не согласился, представил письменные возражения и материалы.

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

В соответствии с разделом 10 Документации договор купли-продажи (приложение 2 к Документации) заключается между Продавцом и покупателем в срок не ранее 10 дней с даты подведения итогов продажи, но не позднее 20 дней с даты подведения итогов продажи без объявления цены.

При уклонении или отказе Победителя продажи (Единственного участника) от

заключения в установленный срок договора купли-продажи имущества, Победитель продажи (Единственный участник) утрачивает право на заключение указанного договора, задаток ему не возвращается. Решение о признании Победителя продажи (Единственного участника) уклонившимся 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 этом Продавец обязан направить Участнику, сделавшему предпоследнее предложение о цене продажи, проект договора купли-продажи. Заключение договора купли-продажи для Участника, сделавшего предпоследнее предложение о цене продажи, по цене продажи, предложенной таким участником, является обязательным. Договор с участником продажи, сделавшим предпоследнее предложение о цене продажи, заключается в течение 20 дней с даты передачи Продавцом имущества договора такому участнику.

Согласно пункту 7.1(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.

Договор с участником торгов по продаже имущества, сделавшим предпоследнее предложение о цене продажи, заключается в срок, предусмотренный пунктами 7.1, 7.3 настоящих Единых требований с даты передачи продавцом имущества договора такому участнику.

Комиссией установлено, что 20.06.2023 между ГБУ «Жилищник района Левобережный» и ... по результатам Торгов № 22000103020000000302 был заключен договор от 20.06.2023 № Б-20/4-02/23Б (далее — Договор) на сумму 601 999 (Шестьсот одна тысяча девятьсот девяносто девять) руб. 00 коп., в том числе НДС (20%) 100 333 (Сто тысяч триста тридцать три) руб.17 коп.

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

Пунктом 2.2. Договора задаток внесенный Покупателем на счет Продавца в
размере

82566 (восемьдесят две тысячи пятьсот шестьдесят) руб. 00 коп., в том числе НДС (20%), 13761 (тринадцать тысяч семьсот шестьдесят один) руб. 00. коп., засчитывается в счет оплаты Объекта.

Согласно пункту 2.3. Договора к перечислению Покупателем на счет Продавца подлежит оставшаяся денежная сумма в размере 519433 (пятьсот девятнадцать тысяч четыреста тридцать три) руб. 00 коп., в том числе НДС (20%) 86572 (восемьдесят шесть тысяч пятьсот семьдесят два) руб., 17 коп.

В соответствии с пунктом 4.2. Договора в случае нарушения покупателем срока, установленного пунктом 2.3. настоящего Договора Продавец вправе расторгнуть Договор путем одностороннего отказа от исполнения Договора.

Комиссией установлено, что победитель Торгов Бурлакова Н.И. в нарушение пункта

2.3 . Договора не оплатила оставшуюся часть суммы за имущество, в связи с чем, договор на основании пункта 4.2. Договора был расторгнут, в связи с чем, Организатором торгов были объявлены повторные Торги.

Комиссия отмечает, что в силу пункта 7.1(4) договор с участником, который занял второе место заключается только в том случае, **если победитель торгов признается уклонившимся от заключения договора.**

В свою очередь, по результатам Торгов №22000103020000000302 с победителем Торгов был заключен договор купли-продажи от 20.06.2023 № Б-20/4-02/23Б, который был расторгнут в результате неисполнения его условий.

При таких обстоятельствах не предусмотрено представления права на заключение договора участнику, который занял второе место.

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).

На основании изложенного Комиссия признает жалобу Заявителя в указанной части необоснованной, так как Организатор торгов действовал в строгом соответствии с Едиными требованиями.

Относительно довода жалобы, что Организатору торгов следовало объединить машиноместа, которые реализовывались на торгах с извещениями

№22000103020000000302 и 22000103020000000301, Комиссия отмечает следующее.

Комиссией установлено, что Заявитель является собственником машиноместа, которое реализовывалось на Торгах №22000103020000000301, в связи с чем, объединение указанных в жалобе машиномест не представляется возможным, так как одно из этих машиномест уже реализовано на торгах.

То есть, фактически Заявитель оспаривает положения документации о Торгах в отношении Торгов, которые уже состоялись.

С учетом изложенного, Заявитель не может подать заявку на участие в Торгах, а, следовательно, обжаловать действия Организатора торгов, так как отсутствует предмет обжалования.

В силу изложенного, Комиссия оставляет данный довод жалобы Заявителя без рассмотрения, на основании того, что права и интересы Заявителя в данном случае никак не могут быть затронуты и ущемлены Организатором торгов.

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

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Заявителя на действия Организатора торгов при проведении Торгов в части повторного проведения Торгов необоснованной, в остальной части — оставить без рассмотрения.
2. Снять ограничения, наложенные письмом Московского УФАС России от 18.10.2023 № НП/ 44299/23.

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