

РЕШЕНИЕ

по делу № 077/07/00-9247/2024 о нарушении

процедуры торгов и порядка заключения договоров

16.07.2024

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 видео-конференц-связи <.....>

в отсутствие <.....>

рассмотрев жалобу <.....> (далее – Заявитель) на действия ГБУ «Жилищник района Богородское» (далее — Организатор торгов) при проведении торгов без объявления цены по продаже машино-мест, находящихся в оперативном управлении у ГБУ «Жилищник района Богородское» в объекте гаражного назначения по адресам: город Москва, Краснобогатырская улица, дом 9, площадь 17,2, подвал 2, пом. III, ком. 25 -м/м 146 кадастровый номер - 77:03:0002020:4844 (извещение № 22000082490000000301, лот №1), город Москва, Краснобогатырская улица, дом 9, площадь 17,2, подвал 2, пом. III, ком. 26 -м/м 147 кадастровый номер - №77:03:0002020:4845 (извещение № 22000082490000000302, 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 09.07.2024 № 04/60494/24.

Рассмотрение жалобы проводилось в дистанционном режиме посредством видео-конференц-связи.

Инструкция по подключению и использованию системы TrueConf размещена на официальном сайте Московского УФАС России по ссылке: <https://moscow.fas.gov.ru/page/17962>.

Заявлений о невозможности подключения к сеансу в назначенное время, а также возражений относительно рассмотрения жалобы посредством видеоконференцсвязи от Организатора торгов и Департамента городского имущества города Москвы, которым направлялось уведомление о принятии жалобы к рассмотрению, в Управление не поступало.

В свою очередь, в адрес Московского УФАС России 14.07.2024 ООО «ПРОФ», действующего от имени Заявителя на основании доверенности от 24.05.2024 № 77/760-н/77-2024-3-1156, было направлено ходатайство о рассмотрении жалобы в отсутствие представителя Заявителя (вх. от 15.07.2024 № 44357-ЭП/24).

Комиссия Московского УФАС, рассмотрев указанное ходатайство посчитала возможным провести рассмотрение жалобы в отсутствие Заявителя и его представителя.

Таким образом, учитывая, что указанные лица надлежащим образом извещены о дате, времени и способе рассмотрения жалобы заблаговременно, Комиссия Московского УФАС считает возможным провести дистанционное рассмотрение жалобы в отсутствие представителей Заявителя, Организатора торгов и Департамента городского имущества города Москвы.

Согласно части 16 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции рассмотрение жалобы по существу осуществляется комиссией антимонопольного органа. Неявка лиц, надлежащим образом уведомленных (уведомленных посредством направления антимонопольным органом уведомления, предусмотренного частью 11 настоящей статьи) о времени и месте рассмотрения жалобы по существу, не является препятствием для такого рассмотрения.

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 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 07.12.2020г. № 42115 «О согласовании ГБУ «Жилищник района Богородское» совершения сделок по продаже машино-мест» по адресу: г. Москва, ул. Краснобогатырская д.9, находящихся в оперативном управлении ГБУ «Жилищник района Богородское», без объявления цены в электронной форме».

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 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции как жалобы на обязательные в силу закона.

Комиссией установлено, что Организатором торгов на официальном сайте <https://torgi.gov.ru/>, а также на сайте Единой электронной торговой площадки опубликованы следующие извещения о проведении Торгов:

№ 22000082490000000301, лот № 1

Предмет Торгов: Продажа машино-места, находящегося в оперативном управлении у ГБУ «Жилищник района Богородское» в объекте гаражного назначения по адресу: город Москва, Краснобогатырская улица, дом 9, площадь 17,2, подвал 2, пом. III, ком. 25 -м/м 146 кадастровый номер - №77:03:0002020:4844, без объявления цены.

№ 22000082490000000302, лот № 1

Предмет Торгов: Продажа машино-места, находящегося в оперативном управлении у ГБУ «Жилищник района Богородское» в объекте гаражного назначения по адресу: город Москва, Краснобогатырская улица, дом 9, площадь 17,2, подвал 2, пом. III, ком. 26 -м/м 147 кадастровый номер - №77:03:0002020:4845, без объявления цены.

Дата начала подачи заявок: 28.03.2024 в 20:00 (МСК).

Дата окончания подачи заявок: 31.05.2024 в 15:00 (МСК).

Дата проведения торгов: 05.06.2024 в 10:00.

Согласно доводам жалобы Заявитель оспаривает невозврат задатка, поданного для участия в Торгах, в сроки предусмотренные документацией.

Также Заявитель указывает, что Организатором торгов не направлен проект договора в адрес Заявителя, как участнику, сделавшему предпоследнее предложение о цене продажи.

Проверив обоснованность доводов, приведенных в жалобе, изучив материалы

дела, Комиссия приходит к следующим выводам.

Относительно доводов Заявителя о незаключении с ним договора купли-продажи Комиссия отмечает следующее.

Согласно протоколам подведения итогов от 05.06.2024 победителем торгов с извещениями №№ 22000082490000000301, лот № 1, 22000082490000000302, лот № 1 признан участник <.....>.

Заявитель признан участником, сделавшим предпоследнее предложение о цене продажи.

Так, пунктом 10 Документации установлен следующий порядок заключения договора купли-продажи:

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) 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 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.

В случае уклонения Участника, сделавшего предпоследнее предложение о цене продажи, от заключения договора купли-продажи он утрачивает право на заключение указанного договора, задаток ему не возвращается.

Решение о признании Участника, сделавшего предпоследнее предложение о цене продажи, уклонившимися от подписания договора оформляется соответствующим протоколом, который подписывается членами 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.

Оформление права собственности на приобретенное имущество осуществляется

в соответствии с законодательством Российской Федерации и договором купли-продажи.

Таким образом, исходя из вышеизложенных положений Документации в случае уклонения или отказа победителя продажи от заключения договора продавец обязан направить Участнику, сделавшему предпоследнее предложение о цене продажи, проект договора купли-продажи.

Учитывая, что протокол подведения итогов размещен Организатором торгов 05.06.2024, крайний срок для заключения договора купли-продажи — 25.06.2024.

Вместе с тем Комиссией установлено, что по результатам проведения торгов №№ 22000082490000000301, 22000082490000000302 с победителем в установленный срок заключены договоры — 24.06.2024.

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

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 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 в указанной части.

В отношении довода Заявителя о невозврате задатка, поданного для участия в Торгах, Комиссия отмечает следующее.

Как следует из материалов дела, заявки на участие в Торгах были поданы ООО «ПРОФ», действующего от имени Заявителя на основании агентского договора от 10.04.2024 № 22

Заявитель 16.04.2024 произвел оплату задатка для участия в Торгах в размере 147 051 (Сто сорок семь тысяч пятьдесят один) рубль 56 коп., 23 мая 2024 года – 41 701 (Сорок одна тысяча семьсот один) рубль 20 коп., в том числе:

- задаток для участия в торгах № 22000082490000000301 в размере 94 376 (Девяносто четыре тысячи триста семьдесят шесть) рублей 38 коп.;

- задаток для участия в торгах № 22000082490000000302 в размере 94 376 (Девяносто четыре тысячи триста семьдесят шесть) рублей 38 коп.;

Факт внесения денежных средств для оплаты задатка подтверждается чеком об оплате от 16.04.2024.

Вместе с тем, как указывает Заявитель, в настоящее время денежные средства, внесенные для оплаты задатка, заблокированы на электронной торговой площадке Организатором торгов и не возвращены в установленные сроки.

Комиссия, изучив представленные в материалы дела документы и сведения, установила следующее.

В силу пункта 5.1.5 Правил 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 требование о внесении задатка, обеспечивающего участие в торгах, размер задатка, срок и порядок его внесения участниками торгов, реквизиты счета для его перечисления, порядок возврата участниками указанного задатка.

Так, в соответствии с пунктом 7.4 Документации участнику, сделавшему предпоследнее предложение о цене продажи, задаток возвращается в течение 5 календарных дней со дня подписания договора купли-продажи с Победителем продажи.

Таким образом, учитывая, что протокол подведения итогов размещен Организатором торгов на Официальном сайте — 05.06.2024, а договор с победителем продажи был подписан 24.06.2024, задаток Заявителю должен был быть возвращен не позднее 29.06.2024.

При этом Комиссия отмечает, что жалоба Заявителем подана в ФАС России 05.07.2024, соответственно, на момент подачи жалобы задаток Заявителю не возвращен.

В свою очередь, Организатор торгов на заседание Комиссии не явился, документы и сведения, подтверждающие возврат задатка Заявителю не представил.

На основании изложенного, учитывая, что задаток Заявителю не возвращен, поскольку сведений, подтверждающих возврат задатка Заявителю Организатором торгов не представлено, Комиссия приходит к выводу о наличии в действиях Организатора торгов нарушения пункта 7.4 Документации и признает жалобу Заявителя в указанной части обоснованной и необходимости выдачи Организатору торгов обязательного для исполнения предписания.

На основании изложенного и руководствуясь частью 20 статьи 18.1, пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции, Комиссия,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Заявителя на действия Организатора торгов при проведении Торгов частично обоснованной.
2. Установить в действиях Организатора торгов нарушение пункта 7.4 Документации.
3. Выдать Организатору торгов обязательное к исполнению предписание об устранении выявленных нарушений.

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