РЕШЕНИЕ

по делу № 077/07/00-17743/2020 о нарушении

процедуры торгов и порядка заключения договоров

20.10.2020 г. Москва

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

при участии представителей:

от <...> (по доверенности от 20.10.2020),

от Департамента города Москвы по конкурентной политике — <...> (по доверенности от 17.02.2020 № 77-13-13/0-26),

от ГУП «ЦУГИ» - <...> (по доверенности от 06.11.2019),

рассмотрев жалобу <...> (далее — Заявитель) на действия Департамент города Москвы по конкурентной политике (далее — Организатор торгов) при проведении открытого аукциона в электронной форме на право заключения договора купли-продажи жилого помещения, находящегося в хозяйственном ведении Государственного унитарного предприятия города Москвы «Центр управления городским имуществом» (ГУП «ЦУГИ») (далее - Продавец), по адресу: г. Москва, р-н Марьина Роща, пер. Октябрьский, д. 12, пом. 248, общей площадью 19,7 кв. м (извещение № 270420/0336103/19 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 Московское УФАС России поступила жалоба Заявителя на действия Организатора торгов при проведении Торгов.

Торги проводятся Организатором торгов в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, постановлением Правительства Москвы от 28 июня 2016г. № 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 11.11.2019г. № 44924 «О согласовании совершения ГУП «ЦУГИ» сделок по продаже жилых помещений» и приказом Государственного унитарного предприятия города Москвы «Центр управления городским имуществом» от 13.02.2020г. № ЦП-30 «О проведении аукционов в электронной форме по продаже объектов жилого фонда, находящихся в хозяйственном ведении ГУП «ЦУГИ».

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

По мнению Заявителя, нарушение его прав и законных интересов со стороны Организатора торгов выразилось в необоснованном признании его уклонившимся от заключения договора купли-продажи.

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

Согласно протоколу № 178fz27042000122 от 12.08.2020 победителем Торгов признан участник ООО «ОФИС НА ПЕТРОВКЕ», предложивший наибольшую цену лота в размере 5181755,6 руб. (Пять миллионов сто восемьдесят одна тысяча семьсот пятьдесят пять рублей 60 копеек.).

Участником, сделавшим предпоследнее предложение о цене имущества признан Заявитель, предложивший цену лота в размере 5144743,06 руб. (Пять миллионов сто сорок четыре тысячи семьсот сорок три рубля 06 копеек.).

В протоколе № 178fz27042000122 от 03.09.2020 указано, что ООО «ОФИС НА ПЕТРОВКЕ» не оплатило предложенную цену лота по итогам Торгов и не подписало договор купли-продажи жилого помещения в порядке и на условиях, изложенных в п. 1.14, п. 1.15 документации об аукционе.

Аукционная комиссия приняла решение признать ООО «ОФИС НА ПЕТРОВКЕ» уклонившимся от заключения договора купли-продажи жилого помещения, а также предложить Заявителю, сделавшему предпоследнее предложение о цене имущества, предложившему цену лота в размере 5144743,06 руб. (Пять миллионов сто сорок четыре тысячи семьсот сорок три рубля 06 копеек.).

В соответствии с протоколом об отказе в заключении договора от 22.09.2020 Заявитель признан уклонившимся от заключения договора купли-продажи жилого помещения в связи с тем, что не оплатил предложенную цену лота по итогам аукциона и не подписал договор купли-продажи жилого помещения в порядке и на условиях, изложенных в документации об аукционе. Согласно указанному протоколу задаток в размере 185 062,70 рублей, внесенный Заявителем за участие в аукционе в электронной форме, не подлежит возврату в соответствии с документацией об аукционе.

Указанный протокол был размещен на электронной торговой площадке 07.10.2020.

Исходя из текста жалобы, договор Заявителю не передавался и не направлялся ни на электронную почту, указанную в заявке, ни в личный кабинет на электронной площадке, вопреки требованиям аукционной документации, в связи с чем, он не имел возможности заключить договор купли-продажи.

Согласно п. 1.15 аукционной документации договор купли-продажи квартиры заключается в срок не ранее 10 дней с даты подведения итогов аукциона, но не позднее 20 дней с даты подведения итогов аукциона, либо составления протокола о признании претендентов участниками аукциона в случае, если аукцион признан несостоявшимся по причине подачи единственной заявки на участие в аукционе либо признания участником аукциона только одного заявителя.

При уклонении или отказе победителя аукциона от заключения в установленный срок договора купли-продажи квартиры, победитель утрачивает право на заключение указанного договора, задаток ему не возвращается. Решение о

признании победителя аукциона уклонившимися от подписания договора оформляется соответствующим протоколом, который подписывается членами аукционной комиссии и размещается на официальных сайтах торгов и электронной площадке не позднее следующего рабочего дня после его подписания.

При этом продавец вправе передать участнику аукциона, сделавшему предпоследнее предложение о цене договора, проект договора купли-продажи квартиры. Задаток, внесенный участником аукциона, сделавшим предпоследнее предложение о цене договора, при заключении договора купли-продажи квартиры с таким участником аукциона, засчитывается в счет оплаты приобретаемого имущества. При этом заключение договора купли-продажи квартиры для участника аукциона, сделавшего предпоследнее предложение о цене договора, по цене договора, предложенной таким участником, является обязательным. При этом, договор с участником аукциона, заявке которого присвоен второй номер <...> заключается не позднее 20 дней с даты передачи продавцом договора купли–продажи имущества.

Исходя из позиции Организатора торгов и Продавца имущества, исчисление срока заключения договора началось с даты опубликования протокола № 178fz27042000122 от 03.09.2020, где Заявителю было предложено заключить договор.

Вместе с тем, Комиссия не может согласиться с данной позицией, поскольку она противоречит установленному в п. 1. 15 аукционной документации порядку заключения договора.

Комиссией достоверно установлено, что договор купли-продажи в адрес Заявителя не передавался.

В силу ст. 8 Гражданского кодекса Российской Федерации гражданские права и обязанности возникают, кроме прочего, из действий граждан и юридических лиц. Следовательно, самостоятельно предусмотрев в собственной аукционной документации обязанность по передачи договора купли-продажи победителю, Организатор торгов, Продавец обязан подчиниться такому требованию.

Таким образом, Комиссия приходит к выводу, что Заявитель неправомерно признана уклонившимся от заключения договора, поскольку Организатором торгов, Продавцом нарушен порядок заключения договора, а жалоба признается обоснованной.

Таким образом, Комиссия, руководствуясь ч. 20 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции,

РЕШИЛА:

1.

    1. Признать жалобу Заявителя на действия Организатора торгов при проведении Торгов обоснованной.

    2. Установить в действиях Организатора торгов нарушение п. 1. 15 аукционной документации.

3. Выдать Организатору торгов, Продавцу обязательное для исполнения предписание об устранении выявленных нарушений.

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

ПРЕДПИСАНИЕ

по делу № 077/07/00-17743/2020 о нарушении

процедуры торгов и порядка заключения договоров

20.10.2020 г. Москва

Комиссия Московского УФАС России по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее — Комиссия)

руководствуясь пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», на основании своего решения от 20.10.2020 по делу № 077/07/00-17743/2020,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

Департаменту города Москвы по конкурентной политике (далее — Организатор торгов), ГУП «ЦУГИ» (далее - Продавец) устранить нарушения, допущенные при проведении открытого аукциона в электронной форме на право заключения договора купли-продажи жилого помещения, находящегося в хозяйственном ведении Государственного унитарного предприятия города Москвы «Центр управления городским имуществом» (ГУП «ЦУГИ»), по адресу: г. Москва, р-н Марьина Роща, пер. Октябрьский, д. 12, пом. 248, общей площадью 19,7 кв. м (извещение № 270420/0336103/19 лот 1), а именно:

1. Организатору торгов отменить протокол об отказе в заключении договора от 22.09.2020.

2. Организатору торгов, Продавцу продолжить проведение Торгов в соответствии с п. 1.15 документации об аукционе, решения Комиссии от 20.10.2020 № 077/07/00-17743/2020, а именно передать договор купли–продажи имущества Заявителю для подписания.

3. Организатору торгов разместить информацию о совершении вышеуказанных действий на Официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов — www.torgi.gov.ru.

4. Организатору торгов, Продавцу завершить проведение Торгов в соответствии с требованиями Гражданского Кодекса Российской Федерации, Постановления Правительства Москвы от 28.06.2016 № 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», аукционной документации.

5. Организатору торгов исполнить настоящее предписание в срок до 23.11.2020.

6. Организатору торгов о выполнении настоящего предписания сообщить в адрес Московского УФАС России в срок до 25.11.2020 включительно с приложением подтверждающих документов.

Настоящее предписание может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его выдачи.

Примечание:

1.

    1. За невыполнение в установленный срок законного предписания антимонопольного органа статьей 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях предусмотрена административная ответственность.

    2. Привлечение к ответственности, предусмотренное законодательством, не освобождает от обязанности исполнить предписание антимонопольного органа.