

РЕШЕНИЕ

по делу № 077/07/00-921/2023 о нарушении

процедуры торгов и порядка заключения договоров

02.02.2023

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 от «.....», «.....», «.....»,

рассмотрев жалобу «.....» (далее также — Заявитель) на действия «.....» (далее также — Организатор торгов) при проведении аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды имущества, находящегося в имущественной казне города Москвы, по адресу: г. Москва, ул. Рождественская, д. 27, корп. 1, площадью 148,4 кв.м, Этаж № 1, кадастровый номер: 77:16:0010105:37150 (извещение № 21000005000000005167, 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 при проведении Торгов.

В соответствии с частью 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, по правилам настоящей статьи антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора 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 июля 2011 года № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц», 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.

Торги проводились в соответствии с требованиями Гражданского кодекса Российской Федерации, Федеральным законом от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Федеральным законом от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», приказом Федеральной антимонопольной службы от 10.02.2010 № 67 «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», Едиными требованиями 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, утвержденными постановлением Правительства Москвы от 28 июня 2016 г. № 371-ПП (далее – Единые требования) и распоряжением Департамента городского имущества города Москвы от 08.09.2022 № 51779 «О проведении аукциона на право заключения договора аренды объекта нежилого фонда, находящегося в собственности города Москвы, по адресу: г. Москва, ул. Рождественская, д. 27, корп. 1».

В связи с изложенным, оспариваемые Торги являются обязательными в силу закона, а жалоба рассмотрена в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Закона о защите конкуренции.

Предметом торгов является нежилое помещение по адресу: г. Москва, ул. Рождественская, д. 27, корп. 1, площадью 148,4 кв.м, Этаж № 1, кадастровый номер: 77:16:0010105:37150.

Начало приема заявок на участие в аукционе – 29.10.2022.

Окончание приема заявок на участие в аукционе – 09.12.2022 в 15:00 (время московское).

Определение участников аукциона – 15.12.2022.

Проведение аукциона – 16.12.2022 в 10:00.

Подведение итогов аукциона: 19.12.2022.

В соответствии с протоколом рассмотрения заявок от 15.12.2022 №

210000050000000005167 на участие в аукционе подано 10 заявок, все из которых признаны соответствующими требованиям Документации об аукционе, в том числе заявка Заявителя.

Согласно протоколу о результатах аукциона от 19.12.2022 № 210000050000000005167 победителем аукциона признан Заявитель, предложивший наибольшую цену лота в размере 1 840 160 (один миллион восемьсот сорок тысяч сто шестьдесят) рублей 00 копеек.

19.01.2023 был опубликован протокол № 21000005000000000516700103 об отказе от заключения договора, согласно которому Заявитель признан уклонившимся от заключения договора аренды имущества, находящегося в имущественной казне города Москвы по адресу: г. Москва, ул. Рождественская, д. 27, корп. 1, площадью 148,4 кв.м, Этаж № 1, кадастровый номер: 77:16:0010105:37150.

Заявитель считает действия Организатора торгов неправомерными и указывает на невозможность подписания проекта договора аренды по результатам торгов, в связи с отсутствием доступа в личный кабинет на Едином информационном инвестиционном портале города Москвы www.investmoscow.ru (далее также - Инвестиционный портал города Москвы).

Представитель Организатора торгов с доводами жалобы не согласился, представил письменные возражения и материалы истребуемые антимонопольным органом.

Как пояснил Организатор торгов, согласно информации, представленной службой технической поддержки Инвестиционного портала города Москвы, после подведения итогов аукциона на электронную почту Заявителя, указанную в аккредитационных данных на электронной площадке – «.....», направлялись следующие уведомления:

Тема	Текст	Дата отправки
Вы победили в торгах	Вы победили в торгах Уважаемый(ая) «.....», Вы победили в торгах Российская Федерация, город Москва, внутригородская территория муниципальный округ Некрасовка, Рождественская улица, дом 27, корпус 1. Информация о необходимости подписания договора в личном кабинете будет направлена Вам дополнительно. Инвестиционный портал города Москвы	21.12.2022 в 15:44:29
Вам необходимо подписать договор	Уважаемый(ая) «.....», Вам необходимо подписать договор на портале investmoscow.ru Чтобы войти в личный кабинет, перейдите по ссылке Уведомляем Вас о необходимости подписания договора не позднее 08.01.2023. По истечении этого срока подписание договора будет невозможно.	29.12.2022 в 10:13:04

Таким образом, Организатор торгов отметил, поскольку подписание договора аренды нежилого фонда в установленный срок со стороны победителя торгов обеспечено не было, протоколом об отказе от заключения договора от 12.01.2023 № 210000050000000005167 Заявитель признан уклонившимся от заключения договора аренды имущества, находящегося в имущественной казне города Москвы по адресу: г. Москва, ул. Рождественская, д. 27, корп. 1, площадью 148,4 кв.м, Этаж № 1, кадастровый номер: 77:16:0010105:37150.

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 пунктом 7.3. Единых требований заключение договора аренды на объект нежилого фонда по итогам проведения торгов осуществляется в срок не ранее 10 (десяти) календарных дней с даты подведения итогов аукциона, но не позднее 20 (двадцати) календарных дней с даты подведения итогов аукциона.

Во исполнении указанного выше требования пунктом 9.6 Документации об аукционе установлен аналогичный срок заключения договора аренды объекта нежилого фонда с победителем аукциона.

Согласно пункту 9.1. Документации об аукционе, договор аренды заключается в форме электронного документа между Департаментом городского имущества города Москвы и победителем аукциона в порядке, предусмотренным приложением 6 к настоящей документации об аукционе в электронной форме.

Порядок заключения договора указан в приложении 6 к документации об аукционе в электронной форме «Информация (памятка) победителям аукционов на право заключения договоров аренды на объекты нежилого фонда, находящиеся в собственности города Москвы» (далее — Памятка).

Согласно указанной памятке Победитель/единственный участник не ранее 10 (десятого) не позднее 20 (двадцатого) дня с даты подведения итогов аукциона обеспечивает подписание проекта договора аренды в электронной форме усиленной квалифицированной электронной подписью (УКЭП) со своей стороны в личном кабинете.

Личный кабинет - персональный рабочий раздел на Едином информационном инвестиционном портале города Москвы www.investmoscow.ru. доступ к которому может иметь только зарегистрированное на сайте лицо путем ввода через интерфейс сайта идентифицирующих данных (имени пользователя и пароля).

В случае отсутствия у победителя аукциона личного кабинета он создается автоматически после подведения итогов торгов на основании адреса электронной почты, указанной при аккредитации на электронной площадке, и ИНН победителя. По факту создания личного кабинета победителю аукциона направляется уведомление на электронную почту.

О направлении Департаментом городского имущества города Москвы проекта

договора аренды в личный кабинет победитель аукциона уведомляется путем отправки сообщения на электронную почту, указанную при аккредитации на электронной площадке.

Итоги проведения аукциона были подведены 19.12.2022, таким образом, срок для заключения договора был установлен с 20.12.2022 по 08.01.2023.

Как отметил Заявитель, 04.01.2023 и 10.01.2023 им были направлены обращения в техническую поддержку Инвестиционного портала города Москвы об отсутствии проекта договора для подписания после победы в Торгах, однако в ответ были получены отказы в регистрации обращений. Как следует из пояснений Заявителя, причина неподписания проекта договора по результатам Торгов в установленные сроки обусловлена тем, что Заявителю, как победителю не был представлен договор для подписания.

Комиссия отмечает, согласно части 14.1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, если при рассмотрении жалобы комиссии антимонопольного органа необходимо получение дополнительной информации, срок принятия решения может быть продлен однократно на срок, установленный частью 14 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции.

В ходе заседания 26.01.2023 Комиссия Управления на основании части 14.1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции в целях полного и всестороннего рассмотрения Жалобы приняла решение о переносе рассмотрения жалобы на 02.02.2023, в целях направления запроса в адрес ГБУ «ГАУИ».

Рассмотрение дела возобновлено 02.02.2023 в 10:30 (по московскому времени).

По результатам полученного ответа ГБУ «ГАУИ» (вх. от 01.02.2023 № 6969-ЭП/23), Комиссия Управления считает необходимым отметить следующее.

Относительно поступивших обращений от Заявителя по вопросу подписания проекта договора аренды по Торгам в период с 29.12.2022 по 08.01.2023, ГБУ «ГАУИ» отмечает следующую последовательность событий.

04.01.2023 поступило сообщение от «.....» на электронный сервис «Московский инвестор», функционирующий в соответствии с Постановлением Правительства Москвы от 13 октября 2020 г. № 1697-ПП «О новом электронном сервисе для сообщений участников инвестиционной деятельности» (далее — Постановление № 1697-ПП).

09.01.2023 на основании пункта 1.6.4 приложения к Постановлению № 1697-ПП, в регистрации сообщения было отказано за несоответствие тематике классификатору сообщений.

10.01.2023 поступило обращение на Инвестиционный портал города Москвы, в рамках которого отсутствовали сведения о наименовании компании, адресе объекта, кадастровом номере объекта или номере процедуры торгов.

11.01.2023 сотрудник ГБУ «ГАУИ» не смог связаться с Заявителем по указанному в обращении номеру телефона +7 «.....» для уточнения информации. В соответствии с пунктом 4.3 приказа от 07.10.2021 № 209-О Государственного бюджетного учреждения города Москвы «Городское агентство управления инвестициями»,

обращение оставляется без ответа по существу в случае, если не удастся определить суть проблемы, в том числе идентифицировать объект. Таким образом, 11.01.2023 Заявителю было отказано в регистрации обращения и даны рекомендации направить повторное обращение с указанием адреса объекта.

Относительно даты направления уведомления Заявителю о возможности подписания проекта договора аренды по Торгам, ГБУ «ГАУИ» отмечает следующую хронологию событий.

21.12.2022 Инвестиционным порталом города Москвы, Заявителю было направлено уведомление о признании «.....» победителем аукциона на адрес электронной почты «.....».

29.12.2022 был размещен договор аренды в личном кабинете на Инвестиционном портале города Москвы. Адрес электронной почты, указанный при регистрации на Инвестиционном портале города Москвы «.....».

29.12.2022 Заявителю было направлено уведомление на адрес электронной почты «.....» о необходимости подписания договора аренды в личном кабинете пользователя на Инвестиционном портале города Москвы.

Относительно поступления телефонных звонков со стороны Заявителя на телефон линии прямых обращений в период с 29.12.2022 по 08.01.2023, ГБУ «ГАУИ» отмечает следующее.

В период с 29.12.2022 по 08.01.2023 с телефонов, указанных в обращениях и в личных кабинетах Инвестиционного портала города Москвы +7 «.....», +7 «.....», +7 «.....», звонки на телефон линии прямых обращений +7 «.....» не поступали.

Кроме того, представитель ГБУ «ГАУИ» отметил, что в период с 29.12.2022 по 08.01.2023 вход в личный кабинет на Инвестиционном портале города Москвы с адресом электронной почты «.....» не производился. Дата последнего входа — 08.12.2020 в 10:58:22.

Таким образом, Комиссией Управления было установлено, что на момент признания Заявителя победителем по данным торгам, личный кабинет у Заявителя уже был на Инвестиционном портале города Москвы.

Уведомление о необходимости подписания проекта договора по результатам торгов Заявителю было направлено на указанную в аккредитационных данных на АО «ЕЭТП» электронную почту - «.....».

Однако Заявитель не осуществил подписание проекта договора аренды по результатам торгов в срок до 08.01.2023 включительно в порядке, установленном Информационным сообщением о проведении аукциона.

В связи с изложенным, поскольку Заявителем не соблюден порядок заключения договора по результатам Торгов, протоколом об отказе от заключения договора от 19.01.2023 Заявитель правомерно признан уклонившимся от заключения договора.

Доводы Заявителя о том, что до начала торгов аккредитационные данные на АО «ЕЭТП» были изменены с электронной почты «.....» на электронную почту «.....» не нашли своего фактического подтверждения и опровергаются представленными в

материалы дела доказательствами со стороны Организатора торгов и ГБУ «ГАУИ», в связи с чем отклоняются Комиссией Управления, как несостоятельные.

С учетом изложенного, на основе всестороннего исследования, оценки фактических обстоятельств и доказательств по делу в их совокупности и взаимосвязи Комиссия приходит к выводу о том, что Организатором торгов не допущено нарушений.

Комиссия также отмечает, что Заявитель конклюдентно согласился (пункт 1 статьи 8 ГК РФ) на все условия документации в момент подачи им заявки на участие в Торгах, а равно принял на себя риски по отклонению заявки в случае несоблюдения таких условий. В этой связи у Комиссии отсутствуют правовые основания к выявлению в действиях Организатора торгов нарушений требований действующего законодательства, поскольку последний действовал в соответствии с требованиями собственной документации, которая не была оспорена Заявителем ни в административном, ни в судебном порядке.

В свою очередь 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 (пункт 3 статья 1 Гражданского кодекса Российской Федерации, недопустимости извлечения преимуществ из своего незаконного или недобросовестного поведения (пункт 4 статья 1 ГК РФ) и злоупотребления правом (пункт 1 статья 10 ГК РФ).

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

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Заявителя на действия Организатора при проведении Торгов необоснованной.
2. Снять ограничения, наложенные письмами Московского УФАС России от 23.01.2023 № НП/2667/23, от 27.01.2023 № НП/3925/23.

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