

РЕШЕНИЕ

по делу № 077/07/00-4947/2024 о нарушении

процедуры торгов и порядка заключения договоров

15.04.2024

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 <.....> ,

рассмотрев жалобы <.....> (далее — Заявитель) на действия ТУ Росимущества в Московской области (далее — Организатор торгов) при проведении продажи в электронной форме посредством публичного предложения нежилого помещения, площадью 144,3 кв.м, кадастровый номер: 50:03:0010306:300, РНФИ: П13510055819, расположенного по адресу: Московская область, г. Клин, пос. Майданово, д. 33 (извещение № 22000030890000000071, 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 поступили жалобы Заявителя на действия Организатора торгов при проведении Торгов, перенаправленные письмом ФАС России от 10.04.2024 № 04/30618/24.

Согласно Разделу 2 Извещения Торги проводятся в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации; Федеральным законом от 21 декабря 2001 г. № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» (далее — Закон о приватизации); постановлением Правительства Российской Федерации от 27 августа 2012 г. № 860 «Об организации и проведении продажи государственного или муниципального имущества в электронной форме» (далее — постановление Правительства № 860); распоряжениями Росимущества об условиях приватизации; иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

Таким образом, проведение спорных Торгов является обязательным в силу действующего законодательства, в связи с чем рассмотрение поданной Заявителем жалобы на действия Организатора торгов проводилось в рамках

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

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.

Извещение о проведении Торгов опубликовано на официальном сайте для размещения информации о проведении торгов (далее — ГИС Торги) 07.03.2024.

Начальная цена: 4 837 000,00 рублей.

Дата и время начала подачи заявок: 07.03.2024 17:00 (МСК).

Дата и время окончания подачи заявок : 01.04.2024 23:59 (МСК).

Дата проведения торгов: 04.04.2024 10:00 (МСК).

Предмет торгов: Реализация нежилого помещения площадью 144,3 кв.м, кадастровый номер 50:03:0010306:300, адрес Московская область, г. Клин, пос. Майданово, д.33, пом. Нежилое.

Согласно доводам жалобы Заявитель выражает несогласие с отказом Организатора торгов с заключением договора с Заявителем как с единственным участником Торгов.

Организатор торгов с доводами жалобы не согласился, представил истребуемые антимонопольным органом материалы.

Проверив обоснованность доводов, приведенных в жалобах, в возражениях на них и в выступлениях присутствовавших на заседании представителей участвующих в деле лиц, изучив материалы дела, Комиссией установлено следующее.

В соответствии с частью 1 статьи 23 Закона о приватизации продажа государственного или муниципального имущества посредством публичного предложения (далее - продажа посредством публичного предложения), за исключением жилых помещений жилищного фонда Российской Федерации, указанных в статье 30.4 настоящего Федерального закона, осуществляется в случае, если аукцион по продаже указанного имущества был признан несостоявшимся. При этом информационное сообщение о продаже посредством публичного предложения размещается в установленном статьей 15 настоящего Федерального закона порядке в срок не позднее трех месяцев со дня признания аукциона несостоявшимся.

В силу части 6 статьи 23 Закона о приватизации продажа посредством публичного предложения, в которой принял участие только один участник, признается несостоявшейся.

Согласно пункту 102 постановления Правительства № 860 продажа имущества посредством публичного предложения признается несостоявшейся в следующих случаях:

а) не было подано ни одной заявки на участие в продаже имущества посредством публичного предложения либо ни один из претендентов не признан участником такой продажи;

б) принято решение о признании только одного претендента участником;

в) ни один из участников не сделал предложение о цене имущества при достижении минимальной цены продажи (цены отсечения) имущества.

В соответствии с пунктом 103 постановления Правительства № 860 решение о признании продажи имущества посредством публичного предложения несостоявшейся оформляется протоколом об итогах продажи имущества посредством публичного предложения.

Пунктом 104 постановления Правительства № 860 не позднее чем через 5 рабочих дней с даты проведения продажи с победителем заключается договор купли-продажи имущества.

Таким образом, учитывая вышеизложенные положения Закона о приватизации и постановления Правительства № 860 в случае, если претендентом признан единственный участник, Торги признаются несостоявшимися.

Комиссией установлено, что первоначальные торги с извещением № 22000030890000000057, лот №1 признаны несостоявшимися ввиду отсутствия заявок.

В связи с признанием первоначальных Торгов несостоявшимися Организатором торгов проведены повторные Торги путем продажи посредством публичного предложения.

Согласно протоколу признания претендентов участниками продажи посредством публичного предложения от 02.04.2024 По окончании срока приема заявок до 01 апреля 2024 года, 23 часов 59 минут (по московскому времени), поступили следующие заявки, что отображено в таблице 1:

Таблица 1

№ п/п	Полное наименование Претендента	Перечень заявок претендентов с указанием номеров заявок	Соответствие заявки и представленных документов на участие в торгах установленным требованиям	Сведения об отзыве заявки	Поступление задатка
1	Индивидуальный предприниматель <.....>	Z88077	Соответствует	Нет	

В соответствии с итоговым протоколом от 02.04.2024 Организатором торгов принято решение признать продажу несостоявшейся, в связи с признанием только одного претендента участником (протокол признания претендентов участниками продажи от 02 апреля 2024 года).

Вместе с тем пунктом 13.1 Информационного сообщения установлено, что в течение 5 рабочих дней со дня подведения итогов аукциона с победителем или лицом, признанным единственным участником аукциона, заключается договор купли-продажи имущества.

Таким образом, в Информационном сообщении предусмотрено заключение договора с единственным участником.

Как пояснил Организатор торгов, согласно разъяснений № 14 Президиума ФАС России «О квалификации соглашений хозяйствующих субъектов, участвующих в торгах», утвержденного протоколом Президиума ФАС России от 30.05.2018 № 7, заключение договора с единственным участником каждой из способов приватизации, в соответствии с Федеральным законом, законодательством не предусмотрено. Заключение договора возможно лишь в том случае, если в торгах приняли участие как минимум два участника.

Также Организатор торгов указал, что пункт 13.1 Информационного сообщения в данном случае не применяется и является технической ошибкой, допущенной при заполнении документации.

Вместе с тем Комиссия считает необходимым отметить следующее.

В соответствии со статьей 15 Закона о приватизации порядок продажи государственного или муниципального имущества посредством публичного предложения в части, не урегулированной настоящей статьей, устанавливается Правительством Российской Федерации.

При этом Комиссия отмечает, что исходя буквального толкования положений постановления Правительства № 860 признание продажи посредством публичного предложения несостоявшейся не отменяет факт необходимости заключения с победителем (единственным участником) договора купли-продажи.

Комиссия также отмечает, что прямой запрет на заключение договора с единственным участником, признанным претендентом при проведении продажи посредством публичного предложения в Законе о приватизации, а также в постановлении Правительства № 860 отсутствует.

Таким образом, Комиссия отмечает, что признание продажи посредством публичного предложения несостоявшимся не освобождает Организатора торгов от заключения договора купли-продажи с единственным участником, признанным претендентом.

В соответствии с пунктом 12.8 Информационного сообщения протокол об итогах аукциона удостоверяет право победителя на заключение договора купли-продажи имущества, содержит фамилию, имя, отчество или наименование юридического лица - победителя аукциона, цену имущества, предложенную победителем, фамилию, имя, отчество или наименование юридического лица - участника продажи, который сделал предпоследнее предложение о цене такого имущества в ходе продажи, и подписывается продавцом в течение одного часа с момента получения электронного журнала, но не позднее рабочего дня, следующего за днем подведения итогов аукциона.

В связи с чем, информация о победителе подлежит указанию в итоговом протоколе.

Относительно довода Организатора торгов о неприменении пункта 13.1 Информационного сообщения ввиду наличия технической ошибки Комиссия отмечает следующее.

В соответствии с частью 1 статьи 15 Закона о приватизации под информационным обеспечением приватизации государственного и муниципального имущества понимаются мероприятия, направленные на создание возможности свободного доступа неограниченного круга лиц к информации о приватизации и включающие в себя размещение на официальном сайте в сети «Интернет» прогнозных планов (программ) приватизации государственного и муниципального имущества, перечень федерального имущества, приватизация которого осуществляется без включения в прогнозный план (программу) приватизации федерального имущества на плановый период, сформированный и утвержденный в порядке, предусмотренном подпунктами 3.1 и 3.2 пункта 1 статьи 6 настоящего Федерального закона, решений об условиях приватизации соответственно государственного и муниципального имущества, информационных сообщений о продаже государственного и муниципального имущества и об итогах его продажи, ежегодных отчетов о результатах приватизации федерального имущества, отчетов о результатах приватизации имущества, находящегося в собственности субъектов Российской Федерации, муниципального имущества.

Официальным сайтом в сети «Интернет» для размещения информации о приватизации государственного и муниципального имущества, указанным в настоящем пункте, является официальный сайт Российской Федерации в сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов, определенный Правительством Российской Федерации (далее - официальный сайт в сети «Интернет»). Информация о приватизации государственного и муниципального имущества, указанная в настоящем пункте, дополнительно размещается на сайтах в сети «Интернет».

Таким образом, Комиссия отмечает, что Информационное сообщение публикуется Организатором торгов в открытых источниках сети «Интернет», который является официальным документом, содержащим предусмотренные законом сведения.

На момент подачи заявки участники торгов руководствуются той информацией, которая размещена Организатором торгов, в данном случае на сайте <https://torgi.gov.ru/> и на сайте электронной площадки.

При этом Комиссия отмечает, что Организатору торгов при размещении информационного сообщения необходимо предотвратить допущение технических ошибок (опечаток) в Информационном сообщении в целях дальнейших недопущений последствий такой ошибки.

Согласно пункту 3 статьи 1 ГК РФ при установлении, осуществлении и защите гражданских прав и при исполнении гражданских обязанностей участники гражданских правоотношений должны действовать добросовестно. В силу пункта 4 статьи 1 ГК РФ никто не вправе извлекать преимущество из своего недобросовестного поведения.

Оценивая действия сторон как добросовестные или недобросовестные, следует исходить из поведения, ожидаемого от любого участника гражданского оборота, учитывающего права и законные интересы другой стороны, содействующего ей, в том числе в получении необходимой информации.

Заявитель, как более слабая сторона, не должен претерпевать негативные последствия, обусловленные действиями Организатора торгов, в данном случае выразившиеся в незаключении договора с единственным участником.

На основании изложенного Комиссия приходит к выводу о том, в данном случае у Организатора торгов отсутствовали правовые основания для отказа заключения договора купли-продажи с Заявителем, как с единственным участником Торгов.

При таких обстоятельствах Комиссия усматривает в действиях Организатора нарушения пункта 104 постановления Правительства № 860, а также пункта 13.1 Информационного сообщения.

С учетом изложенного, на основе всестороннего исследования, оценки фактических обстоятельств и доказательств по делу в их совокупности и взаимосвязи Комиссия приходит к выводу об обоснованности жалобы Заявителя.

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 обоснованной.

2. Установить в действиях Организатора торгов нарушения пункта 104 постановления Правительства № 860, а также пункта 13.1 Информационного сообщения.

3. Выдать Организатору торгов обязательное для исполнения предписание.

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