

## РЕШЕНИЕ

по делу № 077/07/00-964/2024 о нарушении

процедуры торгов и порядка заключения договоров  
29.01.2024 г. Москва

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

Председательствующего:

<.....>

членов Комиссии:

<.....>

<.....>

рассмотрев жалобу <.....> (далее – Заявитель) на действия Департамента города Москвы по конкурентной политике (далее – Организатор торгов) при проведении аукциона по продаже продажа нежилых помещений, находящихся в хозяйственном ведении Государственного унитарного предприятия города Москвы «ЦентрАктив» (ГУП «ЦентрАктив»), расположенного по адресу: г. Москва, ул. Красного Маяка, д. 6, общей площадью 533,5 кв. м. (кадастровый номер 77:05:0007002:15895,77:05:0007002:15896) (извещение № 21000005000000017665, 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.

При этом в жалобе Заявителя содержатся ссылки на нарушение Заказчиком статьи 17 Закона о защите конкуренции.

Комиссия разъяснила Заявителю о том, что настоящая жалоба принята к рассмотрению в порядке статьи 18.1 Закона о защите конкуренции.

Жалоба, содержащая сведения о нарушении антимонопольного законодательства рассматривается по правилам главы 9 Закона о защите конкуренции.

На вопрос Комиссии Заявитель пояснил, что отказывается от рассмотрения жалобы по правилам главы 9 Закона о защите конкуренции и в качестве способа защиты права выбирает рассмотрение своей жалобы по правилам статьи 18.1. Закона о защите конкуренции.

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 установленных 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.

Согласно пункту 2.1 аукционной документации аукцион 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 № 124564 от 25.12.2023 «О согласовании совершения ГУП «ЦентрАктив» сделки по продаже нежилого помещения» и приказом ГУП «ЦентрАктив» № 34/10-ЦА от 27.12.2023 «О проведении аукционов в электронной форме на право заключения договоров купли-продажи объекта нежилого фонда, закрепленного за ГУП «ЦентрАктив» на праве хозяйственного ведения».

Таким образом, проведение спорного аукциона 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.

Комиссией установлено, что 29.12.2023 Организатором торгов на официальном сайте <https://torgi.gov.ru/>, а также на сайте Единой электронной торговой площадки опубликовано извещение о проведении Торгов № 21000005000000014838, лот № 1.

Предмет Торгов: Продажа нежилых помещений, находящихся в хозяйственном ведении Государственного унитарного предприятия города Москвы «ЦентрАктив» (ГУП «ЦентрАктив»), расположенного по адресу: г. Москва, ул. Красного Маяка, д. 6, общей площадью 533,5 кв. м. (кадастровый номер 77:05:0007002:15895,77:05:0007002:15896).

Дата начала подачи заявок: 29.12.2023 в 20:00 (МСК).

Дата окончания подачи заявок: 30.01.2024 в 15:00 (МСК).

Дата проведения торгов: 09.02.2024 в 10:00 (МСК).

Согласно доводам, изложенным в жалобе, Заявитель указывает на следующие нарушения при формировании аукционной документации:

1. Организатором торгов неправомерно сокращены сроки подачи заявок в связи с тем, что не были учтены праздничные дни. В подтверждение своих доводов Заявитель ссылается на Федеральный закон от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» (далее — Закон о приватизации), в котором указаны сроки подачи заявок не менее 25 дней, с момента публикации лота на официальном сайте торгов за днем следующим, а если следующий день подпадает на нерабочий день, то считать следующим днем первый рабочий день.

2. В аукционной документации отсутствуют реквизиты оператора электронной площадки.

3. Также Заявитель указывает, что Раздел 4 аукционной документации предусматривает возможность направления Организатору торгов запроса разъяснений положений документации независимо от регистрации на электронной площадке со дня начала приема заявок. Заявитель обратился в адрес Оператора ЭТП по вопросу подачи Организатору торгов разъяснений, связанных с положением аукционной документации посредством электронной площадки, на что получил ответ, что без регистрации на электронной площадке невозможно направить обращение для получения разъяснений документации. Также Заявитель пытался подать запрос для ознакомления с документацией по торгам на инвестиционном портале города Москвы ([investmoscow.ru](http://investmoscow.ru)), где согласно условиям портала и ее функционалу имеется раздел: Задать вопрос. По условиям портала рассмотрение обращений, направленных физическими лицами, рассматриваются в течении 14 дней, обращения, направленные юридическими лицами,

рассматриваются в течении 30 дней. После чего Заявитель направил обращение по оспариваемым торгам через инвестиционный портал города Москвы. Обращение зарегистрировано: от 18.01.2024 за номером ГАУИ-О-103/24.

При этом Заявитель отметил, что при подаче обращения через Оператора ЭТП публично публикуется данное обращение без указания инициалов отправителя, а также ответ на данное обращение. При подаче через портал данное обращение и ответ на него заинтересованные участники не могут видеть данную информацию, что существенно нарушает антимонопольное законодательство.

4. В аукционной документации отсутствует информация об имеющихся судебных спорах в отношении реализуемого имущества.

Также Заявитель указывает на отсутствие в документации информации о перепланировках, имеющихся в нежилом помещении. В подтверждение своих доводов Заявитель указывает, что данный объект ранее выставлялся на торги и содержал фотографии объекта, которые существенно отличаются с фотоматериалами, имеющимися в составе документации оспариваемого аукциона.

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 отношении довода Заявителя о том, что Организатором торгов сокращены сроки подачи заявок при учете праздничных (нерабочих) дней, Комиссия отмечает следующее.

Согласно пункту 6.1 Единых требований общая продолжительность приема заявок на участие в торгах должна быть не менее чем 30 дней.

Таким образом, учитывая, что извещение о проведении торгов опубликовано Организатором торгов 29.12.2023, установленный срок окончания подачи заявок — 30.01.2023 не противоречит требованиям пункта 6.1 Единых требований.

Относительно ссылки Заявителя на положения Закона о приватизации, Комиссия отмечает, что в данном случае проводится аукцион по продаже имущества, принадлежащего на праве собственности городу Москве, проведение которого проводится в соответствии с Едиными требованиями, утвержденным Постановлением Правительства от 28 июня 2016 года № 371-ПП, в то время как Закон о приватизации регулирует проведение торгов по реализации государственного или муниципального имущества.

В соответствии с пунктом 9 части 2 статьи 3 Закона о приватизации действие настоящего Федерального закона не распространяется на отношения, возникающие при отчуждении государственными и муниципальными унитарными предприятиями, государственными и муниципальными учреждениями имущества, закрепленного за ними в хозяйственном ведении или оперативном управлении.

В рассматриваемом случае реализуется имущество, находящиеся в хозяйственном ведении ГУП «ЦентрАктив».

Таким образом, ссылка Заявителя на Закон о приватизации в данном случае не применима.

На основании изложенного, довод Заявителя в указанной части не находит своего подтверждения.

В отношении довода Заявителя об отсутствии в аукционной документации реквизитов электронной площадки, Комиссия отмечает, что Едиными требованиями не установлена обязательность включения в информационное сообщение (извещение) и документацию о торгах сведений об операторе электронной площадки.

Кроме того, в соответствии с Разделом 2 аукционной документации извещение о проведении аукциона в электронной форме по продаже имущества, находящегося в хозяйственном ведении Государственного унитарного предприятия города Москвы «ЦентрАктив» (ГУП «ЦентрАктив»), по адресу: г. Москва, ул. Красного Маяка, д. 6, на электронной торговой площадке

<https://www.roseltorg.ru/> в сети Интернет.

Помимо этого в карточке объекта на сайте ГИС Торги ([www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru)) размещена информация о том, что электронной площадкой является АО «ЕЭТП», а также дана ссылка на сайт электронной площадки, где размещена информация об оспариваемых торгах.

В свою очередь, Заявителем не представлено доказательств нарушения его прав, учитывая, что информация об операторе электронной площадки содержится в аукционной документации и в карточке извещения на сайте ГИС Торги. При этом Заявитель не был лишен возможности ознакомиться с данной информацией.

Таким образом, довод Заверителя об отсутствии в аукционной документации реквизитов электронной площадки не находит своего подтверждения и опровергается материалами дела.

В отношении довода Заявителя об отсутствии возможности подать запрос о разъяснении положений документации посредством оператора электронной площадки Комиссия отмечает следующее.

В соответствии с пунктом 4.2.2 аукционной документации любое заинтересованное лицо независимо от регистрации на электронной площадке со дня начала приема заявок вправе направить на электронный адрес Оператора запрос о разъяснении положений документации. Такой запрос в режиме реального времени направляется в «личный кабинет» Организатора торгов для рассмотрения при условии, что запрос поступил Организатору торгов не позднее 5 (пяти) рабочих дней до окончания срока подачи заявок. В течение 2 (двух) рабочих дней со дня поступления запроса Организатор торгов предоставляет Оператору для размещения в открытом доступе разъяснение с указанием предмета запроса, но без указания лица, от которого поступил запрос.

Таким образом, согласно условиям аукционной документации запрос разъяснений может быть подан любым заинтересованным лицом независимо от регистрации на электронной площадке, который необходимо направить именно на адрес электронной почты Оператора ЭТП, который указан на сайте <https://www.roseltorg.ru/>, а не посредством личного кабинета.

При этом Комиссией установлено, что 22.01.2024 Заявитель подал запрос разъяснений положений документации посредством Оператора ЭТП, ответ на который был размещен на сайте ГИС Торги ([www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru)) 24.01.2024.

На основании изложенного, а также, учитывая, что ответ на запрос разъяснений Заявителя был предоставлен и размещен в открытом доступе, препятствий для его подачи посредством Оператора ЭТП у Заявителя не имелось.

При таких обстоятельствах Комиссия приходит к выводу о том, что довод в указанной части Заявителя не нашел своего подтверждения.

В отношении довода Заявителя о том, что ответы на запросы, направляемые посредством инвестиционного портала города Москвы не публикуются, а также о сроках рассмотрения таких обращений Комиссия отмечает следующее.

Комиссией установлено, что порядок рассмотрения обращений через инвестиционный портал города Москвы в части сроков рассмотрения обращений, на который ссылается Заявитель в жалобе установлен Регламентом рассмотрения обращений субъектов инвестиционной деятельности, поступивших на инвестиционный портал города Москвы (далее — Регламент).

Вместе с тем в соответствии с пунктом 1 Регламента настоящий Регламент устанавливает порядок и сроки рассмотрения обращений (далее - обращения) субъектов инвестиционной деятельности (далее - заявители), поступивших на Инвестиционный портал города Москвы (далее - Портал), на электронный адрес и на линию прямых обращений на Портале.

Согласно пункту 2 Регламента прием обращений, поступающих на Портал, осуществляет Государственное бюджетное учреждение города Москвы «Городское агентство управления инвестициями» (ГБУ «ГАУИ»).

В соответствии с пунктом 2 раздела «Порядок рассмотрения обращений» обращения, поступившие в ГБУ «ГАУИ», рассматриваются с соблюдением следующих сроков:

- обращения юридических лиц рассматриваются в течение 30 календарных дней со дня их регистрации;

- обращения физических лиц (граждан) рассматриваются в течение 14 календарных дней со дня их регистрации.

Срок рассмотрения обращений может быть продлен при необходимости дополнительной проработки вопросов, изложенных в обращении (жалобе), с заинтересованными органами исполнительной власти города Москвы, органами местного самоуправления города Москвы и иными заинтересованными организациями.

Таким образом, Регламент предусматривает рассмотрение обращений непосредственно относящиеся к работе инвестиционного портала и не предусматривает разъяснение положений документации по конкретным торгам и, соответственно, публикация ответов на такие запросы не осуществляется.

При этом Комиссия обращает внимание на то, что в аукционной документации прямо указано о том, что запрос разъяснений положений документации подается через Оператора ЭТП, направление запросов через инвестиционный портал города Москвы не предусмотрено аукционной документацией.

Таким образом, доводы Заявителя в указанной части не находят своего подтверждения.

В отношении доводов Заявителя об отсутствии в аукционной документации информации об имеющихся, по мнению Заявителя, перепланировках здания Комиссия отмечает следующее.

В соответствии с пунктом 5.1.1 Единых требований 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:

Наименование объекта, его место расположения, описание объекта, информацию о состоянии объекта, в том числе фотоматериалы, отражающие внешний облик и состояние объекта, технические характеристики объекта, в том числе площадь объекта, этажность, год постройки, процент износа помещения, здания, строения или сооружения, информацию о том, является ли объект объектом культурного наследия, выявленным объектом культурного наследия, земельным участком, в границах которого находится объект археологического наследия, если предмет торгов является таким объектом.

Указанная информация об объекте содержится в Разделе 2 аукционной документации.

Так, согласно пункту 2.2 аукционной документации имущество, находящееся в хозяйственном ведении Государственного унитарного предприятия города Москвы «ЦентрАктив» (ГУП «ЦентрАктив»), выставленное на аукцион в электронной форме по продаже имущества (фотографии объекта размещаются на Официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов [www.forgi.gov.ru](http://www.forgi.gov.ru), Едином информационном инвестиционном портале города Москвы [www.investmoscow.ru](http://www.investmoscow.ru) (далее – официальные сайты торгов):

Наименование объекта	Кадастровый номер	Округ/Адрес	Площадь объекта (кв.м.)	Характеристика объекта (этажность, год постройки, процент износа),	Степень технического обустройства здания	Обременение (ограничение), условие, дополнительные сведения
		ЮАО г.		Справки БТИ о состоянии	Справки БТИ о состоянии	

Нежилые помещения	77:05:0007002:15895, 77:05:0007002:15896	Москва, ул. Красного Маяка, д.	211.4+322.1*	здания (строения) не предоставлено	здания (строения) не предоставлено	Обременение отсутствует.
-------------------	---	--------------------------------	--------------	------------------------------------	------------------------------------	--------------------------

6

\*- Информация о перепланировке: нет данных (возможно наличие незаконной перепланировки).

Сведения обо всех предыдущих торгах, проводимых в отношении реализуемого имущества, объявленных в течение года, предшествующего году проведения торгов, и об итогах проведения таких торгов: нет данных.

Кроме того, в составе аукционной документации содержится выписка из ЕГРН, отчет об оценке, а также справки БТИ.

В указанных документах информация о перепланировке отсутствует.

При этом Комиссия отмечает, что Организатором торгов в аукционной документации указано о возможном наличии незаконной перепланировки.

Таким образом, информационное сообщение о проведении торгов содержит все сведения о реализуемом имуществе, предусмотренные пунктом 5.1 Единых требований.

В свою очередь, Заявителем не представлено доказательств наличия перепланировки, а фотоматериалы, на которые Заявитель ссылается в своей жалобе не представлены в материалы дела, соответственно, не могут быть оценены Комиссией.

При таких обстоятельствах Комиссия приходит к выводу о том, что доводы Заявителя в данной части не находят своего подтверждения.

В отношении довода Заявителя об отсутствии в аукционной документации информации о наличии имеющихся судебных споров в отношении реализуемого имущества Комиссия отмечает следующее.

Заявитель в жалобе ссылается на то, что ранее по данному объекту торгов между ООО «ЛЕГЕНДА-М» и ГУП «ЦентрАктив» заключен договор аренды сроком на 5 лет. Вместе с тем согласно картотеке арбитражных дел г. Москвы содержится информация о поданных ООО «ЛЕГЕНДА-М» заявлениях о признании решений и действий (бездействий) незаконными. (Номера арбитражных дел: А40-3302/2024, А40-3317/2024). Данные заявления поданы в отношении оспариваемых торгов. По мнению Заявителя, информация о поданных исковых заявлениях в отношении реализуемого имущества должна быть доведена до потенциальных участников и отражена в аукционной документации.

Согласно представленной в составе документации выписке из ЕГРЮЛ 08.08.2023 № КУВИ-001/2023-180501814 ограничений прав и обременений объекта недвижимости не зарегистрировано.

На заседании Комиссии представитель ГУП «ЦентрАктив» подтвердил информацию о поданных ООО «ЛЕГЕНДА-М» исковых заявлениях, пояснив, что договор аренды расторгнут в связи с наличием у ООО «ЛЕГЕНДА-М» перед ГУП «ЦентрАктив» долговых обязательств. Указанные исковые заявления также были представлены ГУП «ЦентрАктив» в материалы дела.

Вместе с тем Комиссией установлено, что исковые заявления ООО «ЛЕГЕНДА-М» поданы 11.01.2023.

При этом, извещение о проведении торгов размещено 29.12.2023.

Таким образом, на момент публикации извещения у Организатора торгов отсутствовала информация о наличии судебных споров в отношении реализуемого имущества.

Вместе с тем Комиссия отмечает, что действующим законодательством, регулирующим проведение оспариваемых торгов не предусмотрено указание в информационном сообщении (извещении) о проведении торгов информации о наличии имеющихся судебных споров в отношении реализуемого имущества.

Кроме того, Комиссия также считает необходимым отметить, что сведения о судебных спорах размещены в открытом доступе на сайте <https://kad.arbitr.ru/> и, соответственно, доступны для ознакомления заинтересованным лицам.

При этом акты суда о наложении обеспечительных мер, препятствующих реализации имущества, на момент рассмотрения жалобы по указанным делам не приняты.

В свою очередь, Заявителем не представлено доказательств, каким образом наличие данного судебного спора в отношении реализуемого имущества может повлиять в последствии на права покупателя, а Комиссией не установлено.

Таким образом, довод Заявителя в указанной части не находит своего подтверждения.

Комиссия обращает внимание, что 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.

Таким образом, антимонопольным органом подлежит выяснению вопрос действительности нарушения прав и законных интересов подателя жалобы оспариваемыми действиями.

В рассматриваемом случае, Заявителем не приведено доказательств, каким образом нарушены его права, учитывая вышеизложенные требования аукционной документации.

Комиссия также отмечает, что в силу пункта 5 части 6 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции предусмотрено, что к жалобе прикладываются документы, подтверждающие ее обоснованность. При этом жалоба должна содержать перечень прилагаемых к ней документов.

Следовательно, бремя доказывания при рассмотрении жалобы в контрольном органе возлагается на лицо, подавшее жалобу на соответствующие действия Заказчика в порядке статьи 18.1 Закона о защите конкуренции.

В свою очередь, Комиссия обращает внимание, что Заявителем не представлено доказательств своей позиции.

Таким образом, довод Заявителя не нашел документального подтверждения действительного (а не мнимого) нарушения прав Заявителя, поскольку достаточных и достоверных доказательств тому представлено не было.

Комиссия приходит к выводу, что из совокупности вышеприведенных норм следует, что Организатором торгов не допущено нарушений законодательства при проведении Торгов.

Таким образом, содержание жалобы не подтверждает нарушение со стороны Организатора торгов действующего законодательства Российской Федерации.

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).

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.

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

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Заявителя на действия Организатора торгов необоснованной.
2. Снять ограничения на размещение Торгов, наложенные письмом Московского УФАС России от 24.01.2024 № НП/2500/24.

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