

**РЕШЕНИЕ**  
**по делу № 077/07/00-18593/2022 о нарушении**  
**процедуры торгов и порядка заключения договоров**

**22.12.2022**

**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 Департамента города Москвы по конкурентной политике, ГУП «ЦУГИ», «...» (лично),

рассмотрев жалобу (далее - Жалоба) «...» (далее - Заявитель) на действия Департамента города Москвы по конкурентной политике (далее — Организатор торгов) при проведении аукциона на право заключения договора купли-продажи имущества, находящегося в хозяйственном ведении ГУП «ЦУГИ» по адресу: г. Москва, ул. Михельсона, д. 42, кв. 2, общей площадью 15,5 кв. м (извещение № 21000005000000005207, 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),



2022-71192

## **УСТАНОВИЛА:**

В Московское УФАС России поступила жалоба Заявителя на действия Организатора при проведении Торгов.

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, оператора электронной площадки, закупочной 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, закупочной 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 проводятся в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации (далее – ГК РФ), Земельным кодексом Российской Федерации, постановлением 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» (далее – Единые требования), распоряжением Департамента городского имущества города Москвы от 06.09.2022 № 51308 «О согласовании ГУП «ЦУГИ» совершения сделок по продаже жилых помещений» и приказом Государственного унитарного предприятия города Москвы «Центр управления городским имуществом» от 2022-71192

24.10.2022 № Цп-479 «О проведении аукционов в электронной форме на право заключения договоров купли-продажи объектов жилого фонда, находящихся в хозяйственном ведении ГУП «ЦУГИ».

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 торги обязательные в силу закона.

Согласно разделу 1 документации о проведении Торгов Продавцом имущества является Государственное унитарное предприятие города Москвы «Центр управления городским имуществом», Организатором – Департамент города Москвы по конкурентной политике (далее также – Департамент).

Начало приема заявок на участие в Торгах – с даты публикации извещения;

Окончание приема заявок на участие в аукционе – 29.11.2022 в 15:00 (время МСК);

Определение участников Торгов – 01.12.2022;

Проведение Торгов – 06.12.2022 в 10:00 (время МСК);

Подведение итогов Торгов: процедура Торгов считается завершенной с момента подписания Организатором торгов протокола об итогах Торгов.

Начальная цена 627 000 (шестьсот двадцать семь тысяч) рублей 00 копеек.

Сумма задатка составляет – 100 000 (сто тысяч) рублей 00 копеек.

Согласно позиции Заявителя нарушение в действиях Организатора торгов выразилось в ненадлежащем описании предмета Торгов.

Кроме того, в соответствии с доводами Жалобы отклонение Организатором торгов Заявки Заявителя от дальнейшего участия в Торгах является неправомерным.

Также Заявителем указано, что сведения о предмете Торгов, размещенные в Едином государственном реестре недвижимости (далее - ЕГРН), а также экспертное заключение ООО «ИНТЕЛЛЕКТИНВЕСТСЕРВИС» № 7071/06/2022 на отчет от 24.06.2022 № 072.2021-32110331118/182/3-38 являются недостоверными.

Организатор торгов с доводами Жалобы не согласился, и на заседание Комиссии представил письменные возражения, а также иные истребованные антимонопольным органом документы.

Проверив обоснованность доводов, приведенных в жалобе, в возражениях на них и в выступлениях присутствовавших на заседании представителей участвующих в деле лиц, изучив материалы дела, Комиссия приходит к следующим выводам.

Согласно протоколу рассмотрения заявок от 01.12.2022  
2022-71192

№ 21000005000000005207 на участие в Торгах было подано 22 заявки, 15 из которых были признаны соответствующими требованиям документации о Торгах.

Заявка Заявителя была признана не соответствующей требованиям документации о Торгах на основании пункта 8.2: документы представлены в количестве, в составе или по форме не соответствующим требованиям, установленным в Документации об аукционе.

Согласно пунктам 5.1.7, пунктам 5.1.10 приложения к Единым требованиям документация о Торгах должна содержать форму заявки на участие в Торгах и исчерпывающий перечень представляемых участниками Торгов документов и требования к их оформлению.

Разделом 6 документации о Торгах установлены исчерпывающий перечень документов, необходимых для участия в торгах, подаваемых путем прикрепления их электронных образов в личном кабинете на электронной площадке, и требования к их оформлению. К числу указанных документов для претендентов – физических лиц относятся:

- заявка на участие в торгах по форме приложения 1 к документации о Торгах;
- копия документа, удостоверяющего личность. Для граждан Российской Федерации - копию общегражданского паспорта Российской Федерации (разворот 2-3 страницы и страница с отметкой о регистрации);
- при осуществлении действий представителем: документ, подтверждающий полномочия лица на осуществление действий от имени участника торгов - физического лица, которым является доверенность в простой письменной форме либо нотариально удостоверенная доверенность или доверенность, приравненная к нотариально удостоверенной в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации.

В соответствии с пунктом 7.1 Документации об аукционе извещение о проведении аукциона и условиях его проведения являются условиями публичной оферты в соответствии со статьей 437 ГК РФ. Подача документов на участие в аукционе и перечисление задатка являются акцептом такой оферты и договор о задатке считается заключенным в письменной форме. Задаток для участия в аукционе служит обеспечением исполнения обязательства победителя аукциона по заключению договора купли-продажи и оплате приобретенного на торгах имущества.

При этом платежи по перечислению задатка для участия в торгах и порядок возврата задатка осуществляются в соответствии с Регламентом электронной площадки, в том числе перечисление задатка для участия в торгах должно быть осуществлено не позднее 00 часов 00 минут даты определения участников аукциона,

а именно не позднее 00:00 01.12.2022.

Исходя из фактических обстоятельств дела, в составе заявки, поданной Заявителем на электронной торговой площадке (в сети Интернет по адресу: <https://www.roseltorg.ru/>) для участия в аукционе, содержалась фотография чека о переводе денежных средств на счет оператора электронной площадки АО «ЕЭТП» в размере 100 000 (сто тысяч) рублей с назначением платежа – участие в эл. торгах. Документы, предусмотренные разделом 6 документации о Торгах, в составе электронной формы заявки, отсутствовали, что послужило основанием согласно пункту 8.2 документации о Торгах отказа в допуске к участию в аукционе.

Вместе с тем в Жалобе Заявитель указал на невозможность прикрепления документов на электронной торговой площадке (в сети Интернет по адресу: <https://www.roseltorg.ru/>) ввиду технических неполадок на электронной торговой площадке, однако доказательств, подтверждающих данный довод, Заявителем не представлено.

В связи с изложенным доводы Заявителя о неправомерности отклонения Организатором торгов заявки Заявителя на участие в Торгах не находят своего подтверждения и признаются Комиссией необоснованными.

Также Заявителем указано, что при описании предмета Торгов в документации о Торгах Организатором указана общая площадь реализуемого недвижимого имущества - 15,5 кв. м.

Данное положение, по мнению Заявителя, не соответствует действительности, так как объект имеет общую площадь 29.4 кв.м.

Изучив, данный довод, Комиссия считает необходимым отметить следующее.

Как следует из выписки ЕГРН о регистрации права хозяйственного ведения, площадь реализуемого имущества составляет 15,5 кв.м. В соответствии с архивными данными ГБУ «МосгорБТИ» по состоянию на 10.07.1988 площадь имущества составляла 15,5 кв.м.

Таким образом, Комиссия отмечает, что при описании предмета Торгов Организатор торгов руководствовался официальными сведениями в отношении объекта, содержащимися в ЕГРН.

Вместе с тем документов, свидетельствующих о том, что объект имеет общую площадь 29.4 кв.м., Заявителем в адрес Комиссии не представлено.

На основании изложенного данный довод Заявителя также не находит своего подтверждения и признается Комиссией необоснованным.

Таким образом, Комиссией не установлено в действиях Организатора торгов нарушений действующего законодательства при проведении Торгов.

Доказательств обратного Заявителями не представлено, а Комиссией не

2022-71192

установлено.

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 статьи 1 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ)), недопустимости извлечения преимуществ из своего незаконного или недобросовестного поведения (пункт 4 статьи 1 ГК РФ) и злоупотребления правом (пункт 1 статьи 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 вышеописанной части.

Относительно доводов Заявителя о том, что сведения о предмете Торгов, размещенные в Едином государственном реестре недвижимости (далее - ЕГРН), а также экспертное заключение ООО «ИНТЕЛЛЕКТИНВЕСТСЕРВИС» № 7071/06/2022 на отчет от 24.06.2022 № 072.2021-32110331118/182/3-38 являются недостоверными, Комиссия сообщает следующее.

Как указано ранее, согласно части 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, закупочной 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.

Вместе с тем вышеуказанные доводы не связаны с нарушением Организатором торгов публичного порядка, определенного законодательством Российской Федерации, регулирующим проведение публичных торгов.

В соответствии с Положением о Федеральной антимонопольной службе,  
2022-71192

утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 30.06.2004 № 331, ФАС России является уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по принятию нормативных правовых актов и контролю за соблюдением антимонопольного законодательства, законодательства в сфере деятельности субъектов естественных монополий, в сфере государственного регулирования цен (тарифов) на товары (услуги), рекламы, контролю за осуществлением иностранных инвестиций в хозяйственные общества, имеющие стратегическое значение для обеспечения обороны страны и безопасности государства, контролю (надзору) в сфере государственного оборонного заказа, в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд и в сфере закупок товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц, а также по согласованию применения закрытых способов определения поставщиков (подрядчиков, исполнителей).

Возникший между Заявителем и Организатором торгов спор относительно достоверности сведений о предмете Торгов, размещенных в ЕГРН, а также экспертного заключения ООО «ИНТЕЛЛЕКТИНВЕСТСЕРВИС» № 7071/06/2022 на отчет от 24.06.2022 № 072.2021-32110331118/182/3-38, по мнению Комиссии, носит гражданско-правовой характер и может быть разрешен в порядке, предусмотренном гражданским и арбитражно-процессуальным законодательством Российской Федерации.

В соответствии с пунктом 47 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 04.03.2021 № 2 «О некоторых вопросах, возникающих в связи с применением судами антимонопольного законодательства», прекращая выявленное нарушение, антимонопольный орган во всяком случае не вправе в рамках своей компетенции разрешать гражданско-правовые споры хозяйствующих субъектов. В частности, он не полномочен защищать субъективные гражданские права потерпевшего от такого нарушения путем вынесения предписания нарушителю об уплате контрагенту задолженности в определенном размере, об обязанности возместить понесенные убытки.

Таким образом, у антимонопольного органа отсутствуют основания для применения мер антимонопольного реагирования по доводам, изложенным в Жалобе.

В связи с изложенным, Комиссией принято решение об оставлении жалобы Заявителя без рассмотрения в порядке статьи 18.1 Закона о защите конкуренции.

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

**РЕШИЛА:**

1. Признать жалобу Заявителей на действия Организатора торгов в части описания предмета Торгов, а также отклонения заявки Заявителя на участие в Торгах необоснованной, в остальной части оставить Жалобу без рассмотрения.

2. Снять ограничение на размещение Торгов, наложенные письмами Московского УФАС России от 09.12.2022 № НП/62828/22, от 15.12.2022 № НП/63910/22.