ООО «АКВМ»

105062, г. Москва, улица Покровка, 28/6

ООО «Центр реализации»

119019, г. Москва, переулок Нащокинский д.14

Безумов С.С.

427967, Республика Удмуртская, г. Сарапул, улица Пугачева, дом. 130, квартира 56

Управление Росреестра по Москве

Большая Тульская ул., дом 15, Москва, 115191

ТУ Росимущества в г. Москве

Орликов пер., 3, корп. Б, Москва, 107139

РЕШЕНИЕ

по делу № 077/07/00-3492/2020 о нарушении

процедуры торгов и порядка заключения договоров

02.03.2020 г. Москва

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

Заместителя председателя Комиссии:

рассмотрев жалобу Безумова С.С. на действия ООО «АКВМ» при проведении торгов по реализации имущества должника (извещение № 140120/39106173/02) (далее – Аукцион),

в соответствии со ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ защите конкуренции» (далее — Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

В адрес Московского УФАС России поступила жалоба Заявителя на действия Организатора торгов.

Порядок рассмотрения антимонопольным органом жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров регламентирован ст. 18.1. Закона о защите конкуренции, для констатации которых не требуется оценивать влияние действий (бездействий) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии на состояние конкуренции.

В соответствии с ч. 1 ст. 89 Федерального закона от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» (далее - Закон об исполнительном производстве) реализация на торгах имущества должника, в том числе имущественных прав, производится организацией или лицом, имеющими в соответствии с законодательством Российской Федерации право проводить торги по соответствующему виду имущества.

Таким образом, проведение спорного аукциона является обязательным в силу Закона об исполнительном производстве, в связи с чем рассмотрение поданной Заявителем жалобы на действия Организатора торгов проводилось в рамках ст. 18.1 Закона о защите конкуренции как жалоба на обязательные в силу закона торги.

Согласно ч. 2 ст. 90 Закона об исполнительном производстве порядок проведения торгов устанавливается Гражданским кодексом Российской Федерации (далее - ГК РФ), названным законом, иными федеральными законами и постановлениями Правительства Российской Федерации.

Под публичными торгами понимаются торги, проводимые в целях исполнения решения суда или исполнительных документов в порядке исполнительного производства, а также в иных случаях, установленных законом. Правила, предусмотренные статьями 448 и 449 Кодекса, применяются к публичным торгам, если иное не установлено Кодексом и процессуальным законодательством (статья 449.1 ГК РФ).

Выигравшим торги на аукционе признается лицо, предложившее наиболее высокую цену, а по конкурсу - лицо, которое по заключению конкурсной комиссии, заранее назначенной организатором торгов, предложило лучшие условия (статья 447 ГК РФ).

Как следует из материалов дела, Организатором торгов на официальном сайте по адресу https://torgi.gov.ru опубликовано сообщение о проведении аукциона в соответствии Федеральным законом от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве».

Как указывает заявитель, он как потенциальный покупатель (участник) Безумов Сергей Сергеевич в лице представителя Ташкинова Эдуарда Александровича в установленный срок и порядке подал заявку на участие в вышеуказанных торгах с целью приобретения в собственность реализуемого нежилого помещения.

К заявке на участие в торгах были приложены все необходимые документы, оформленные по формам организатора торгов, в том числе анкета физического лица в отношении заявителя и его представителя, заявка на участие в торгах, платежное поручение об оплате задатка и другие документы.

Заявитель предложил цену в сумме 31.005.000 (Тридцать один миллион пять тысяч).

Однако протоколом рассмотрения заявок на участие в торгах его заявка была отклонена по следующей причине. Как указано в протоколе, предоставленные документы заполнены неполно (анкетные данные заявителя и представителя в анкете, тем самым нарушены требования ФЗ № 115, не представилось возможным провести полную проверку происхождения денежных средств).

Победителем торгов признано Общество е ограниченной ответственностью «ВСК» (ИНН 7839451818), предложившее цену в сумме 26.888,888 (Двадцать восемь миллионов восемьсот восемьдесят восемь тысяч восемьсот восемьдесят восемь) рублей 88 копеек.

Как указывает заявитель, все документы для участия в торгах были составлены заявителем строго по формам организатора торгов, выложенным на сайте о торгах. Данные формы не предусматривали включение каких-либо иных сведений, кроме тех, что были указаны заявителем. Именно предложенные организатором торгов формы анкеты заявителя и представителя, заявки на участие в торгах были использованы заявителем. Все поля (строки) анкеты заявителя и представителя, заявки на участие в торгах были заполнены заявителем (представителем) и все требуемые сведения были указаны в анкете и заявке.

В связи с чем, вывод организатора торгов о том, что анкетные данные заявителя и представителя были «заполнены неполно» в анкете не соответствует действительности и опровергается документами, размещенными организатором торгов и документами, представленными заявителем.

Ссылка организатора торгов на ФЗ №115-ФЗ является также не состоятельной. Организатор торгов (привлеченная им специализированная организация) является профессиональный субъектом в сфере организации и проведения публичных торгов и должен предлагать потенциальным участникам такие формы анкеты и других документов, которые соответствуют законодательству.

В случае, если потенциальный покупатель представил анкету и иные документы по формам организатора торгов (заполнив каждую строку, поле, каждую графу предлагаемого документа), последний не вправе отказать в участии в торгах со ссылкой* что «анкетные данные неполно заполнены» (что означало бы, что формы организатора торгов не соответствуют требованиям законодательства). В противном случае, такой подход является злоупотреблением правом, что недопустимо в силу ст. 10 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Ни анкета, ни заявка, ни иные документы, предложенные организатором торгов, не

содержат графы, куда заявителю было бы необходимо внести сведения о происхождении денежных средств потенциального покупатели.

Ни Законом об исполнительном производстве, ни Законом об ипотеке не предусмотрены конкретные основания для отклонения заявок участников торгов. В настоящем случае, на заседании Комиссии Организатор торгов указал, что заявителем не было в анкете указан адрес места пребывания. В свою очередь, на заседании Комиссии представитель заявителя указал, что соответствующие сведения подлежат указанию нерезидентами. В свою очередь, заявитель является резидентом Российской Федерации, в связи с чем соответствующие сведения им и не должны были представляться. Кроме того, в составе заявки был представлен паспорт заявителя, из которого Организатору торгов можно было однозначно установить адрес регистрации.

Как неоднократно указывал Конституционный Суд Российской Федерации, регистрация граждан по месту пребывания и по месту жительства является предусмотренным федеральным законом способом их учета в пределах территории Российской Федерации, носящим уведомительный характер и отражающим факт нахождения гражданина по месту пребывания или жительства (постановления от 24 ноября 1995 года N 14-П, от 4 апреля 1996 года N 9-П, от 15 января 1998 года N 2-П, от 2 февраля 1998 года N 4-П, от 2 июня 2011 года N 11-П и от 30 июня 2011 года N 13-П; определения от 13 июля 2000 года N 185-О, от 6 октября 2008 года N 619-О-П, от 13 октября 2009 года N 1309-О-О, от 19 декабря 2017 года N 3097-О и др.).

В соответствии с Законом «О праве граждан Российской Федерации на свободу передвижения, выбор места пребывания и жительства в пределах Российской Федерации», определяющая в качестве места пребывания гостиницу, санаторий, дом отдыха, пансионат, кемпинг, туристскую базу, медицинскую организацию или другое подобное учреждение, учреждение уголовно-исполнительной системы, исполняющее наказания в виде лишения свободы или принудительных работ, либо не являющееся местом жительства гражданина Российской Федерации жилое помещение, в которых он проживает временно.

Согласно части второй статьи 3 Закона Российской Федерации «О праве граждан Российской Федерации на свободу передвижения, выбор места пребывания и жительства в пределах Российской Федерации» регистрация гражданина по месту жительства и по месту пребывания в пределах Российской Федерации является его обязанностью, установленной федеральным законом; производится в соответствии с Правилами регистрации и снятия граждан Российской Федерации с регистрационного учета по месту пребывания и по месту жительства в пределах Российской Федерации (утверждены постановлением Правительства Российской Федерации от 17 июля 1995 года N 713) на основании его волеизъявления и представляемых им документов, подтверждающих временный или постоянный характер пользования жилым помещением, с которым он связывает реализацию своего права на свободу выбора места пребывания и жительства.

Таким образом, гражданин Российской Федерации может не иметь место пребывания, поскольку фактически проживает по месту регистрации.

Дополнительно, Организатор торгов указал, что заявителем в разделе 7 анкеты не отражена цель совершения сделки, в свою очередь, Комиссия вновь не может

согласиться с действиями Организатора торгов о существенном характере незаполнения соответствующей формы для участия в торгах, поскольку действующее законодательство не возлагает на участников торгов в обязательном порядке необходимость указывать цель участия в торгах. Кроме того, Организатор торгов также не представил нормативного обоснования необходимости таких сведений в составе заявки, а также невозможность допуска заявки заявителя до участия в торгах, учитывая, что в протоколе все вышеназванные недостатки Организатором торгов не были отражены.

Также заявитель на заседании Комиссии пояснил, что его ценовое предложение было на 3 000 000 выше от цены, предложенной победителем торгов.

Комиссия Управления, рассмотрев обстоятельства дела, также соглашается с заявителем о недостаточности оснований для отклонения заявки заявителя, учитывая, что Организатором такие основания не отражены в сообщении/извещении/документации о проведении торгов, а установленные им дефекты не препятствовали допуску заявки заявителя к участию в аукционе с закрытой формой подачи ценовых предложений.

Спорные торги являются публичными торгами, целью проведения которых является реализация имущества с наивысшей ценой.

Наибольшее же количество участвующих в торгах лиц, проявивших интерес к реализуемому имуществу, способно увеличить как уровень конкуренции между участниками, так и итоговую цену за продаваемое имущество, что в конечном счете повышает степень удовлетворяемости требований взыскателя.

Действуя разумно и добросовестно в целях обеспечения равных прав и соблюдения законных интересов всех потенциальных покупателей, организатор торгов должен способствовать формированию наибольшего по количеству состава участников торгов.

Отсечение же претендентов на стадии определения участников торгов, на стадии подачи заявок, по рассматриваемому основанию, не соответствует ни целям реализации имущества должника, ни антимонопольным требованиям к торгам.

Согласно постановлению Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой ГК РФ»), 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.

Поведение одной из сторон может быть признано недобросовестным, если усматривается очевидное отклонение действий участника гражданского оборота от добросовестного поведения.

В соответствии с п. 1 ст. 10 ГК РФ, не допускаются осуществление гражданских прав исключительно с намерением причинить вред другому лицу, действия в обход закона с противоправной целью, а также иное заведомо недобросовестное осуществление гражданских прав (злоупотребление правом). В пункте 5 той же

статьи установлено, что добросовестность участников гражданских правоотношений и разумность их действий предполагаются.

Действия заявителя по отклонению заявки заявителя данным принципам не соответствовали.

Действия заявителя по отклонению заявки Организатора торгов данным принципам не соответствовали и не учитывали правовую позицию Верховного Суда Российской Федерации, изложенную в определении от 01.07.2016 № 306-ЭС16-3230 по делу № А57-494/2014. Как указал ВС РФ, организатор торгов, действуя разумно и добросовестно, в целях обеспечения равных прав и соблюдения законных интересов всех потенциальных участников, должен способствовать формированию наибольшего по количеству состава участников торгов.

Торги являются конкурентной формой определения наиболее лучших условий за продаваемое имущество и в них имеет право принять участие любой желающий из неопределенного круга лиц (в том числе физические лица, не являющиеся профессиональными субъектами делового оборота) (правовая позиция Верховного Суд Российской Федерации, изложенная в определении от 01.07.2016 № 306-ЭС16-3230 по делу № А57-494/2014).

Комиссия, руководствуясь частью 20 статьи 18.1, статьей 23 Закона о защите конкуренции,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Безумова С.С. на действия ООО «АКВМ» при проведении торгов обоснованной.
2. Установить в действиях организатора торгов нарушение пункта 10 ГК РФ, а также публичного порядка, предусмотренного законодательством о проведении публичных торгов.
3. Выдать обязательное для исполнения предписание.

Настоящее решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его получения лицами, участвовавшими в деле.