

РЕШЕНИЕ

по делу № 077/07/00-9761/2023 о нарушении

процедуры торгов и порядка заключения договоров

25.07.2023 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 представителя ООО «ГК «Кварта»,

в отсутствие представителей «...», ООО «ВЭТП», Управления Росреестра по Орловской области, МТУ Росимущества в Тульской, Рязанской и Орловской областях, извещённых надлежащим образом письмом Московского УФАС России от 19.07.2023 № НП/30582/23,

рассмотрев жалобу «...» (далее — Заявитель) на действия ООО «ГК «Кварта» (далее — Организатор торгов) при проведении аукциона по реализации имущества должника: имущественное право к ООО «УниСтрой-Орел» по договору участия в долевом строительстве жилья № 83 от 26.10.2018 на получение и оформление в собственность квартиры в жилом доме по строительному адресу: г. Орел, территория, ограниченная улицами Дмитрия Блынского, Раздольной, Бурова и Космонавтов, кв. 83 (этаж 12, общая площадь 59,17 кв. м.) (извещение № 21000015910000000131, лот № 3, 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 поступила жалоба Заявителя на действия Организатора торгов при проведении Торгов, перенаправленная письмом ФАС России от 18.07.2023 № 04/57036/23.

Рассмотрение жалобы проводилось в дистанционном режиме посредством видеоконференцсвязи. Инструкция по подключению и использованию системы

TrueConf размещена на официальном сайте Московского УФАС России по ссылке: <https://moscow.fas.gov.ru/page/17962>.

Заявлений о невозможности подключения к сеансу, а также возражений относительно рассмотрения жалобы посредством видеоконференцсвязи от Заявителя, которому направлялось уведомление о принятии жалобы к рассмотрению, в Управление не поступало.

Таким образом, учитывая, что указанное лицо надлежащим образом извещено о дате, времени и способе рассмотрения жалобы заблаговременно, Комиссия Московского УФАС считает возможным провести дистанционное рассмотрение жалобы в отсутствие представителей Заявителя.

Согласно части 16 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, рассмотрение жалобы по существу осуществляется комиссией антимонопольного органа. Неявка лиц, надлежащим образом уведомленных (уведомленных посредством направления антимонопольным органом уведомления, предусмотренного частью 11 настоящей статьи) о времени и месте рассмотрения жалобы по существу, не является препятствием для такого рассмотрения.

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» (в редакции, действующей на дату размещения Положения о закупках) (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.

Оспариваемые Торги проводятся в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Федеральным Законом «Об исполнительном производстве» от 02.10.2007 № 229-ФЗ, Федеральным законом от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

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.

Согласно части 1 статьи 89 Федерального закона от 02.10.2007 № 229-ФЗ «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.

Извещения о проведении Торгов размещены на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» www.torgi.gov.ru.

В соответствии с частью 3 статьи 90 Закона об исполнительном производстве извещение о проведении торгов размещается на официальном сайте Российской Федерации в сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации, и на официальном сайте Федеральной службы судебных приставов в сети «Интернет». Информация о проведении торгов должна быть доступна для ознакомления всем заинтересованным лицам без взимания платы.

Согласно части 1 статьи 87 Закона об исполнительном производстве принудительная реализация имущества должника осуществляется путем его продажи специализированными организациями, привлекаемыми в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

Согласно доводам жалобы нарушение со стороны Организатора торгов выразилось в неправомерном формировании документации о Торгах.

Организатор торгов представил письменные возражения и материалы, запрошенные антимонопольным органом.

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.

На основании контракта по закупке №100198616122100034 от 21.12.2022, заключенного с МТУ Росимущества в Тульской, Рязанской и Орловской областях, Организатор торгов оказывает услуги по реализации имущества, арестованного во исполнение судебных решений или актов других органов, которым предоставлено право принимать решения об обращении взыскания на имущество, на территории Российской Федерации.

Организатором торгов опубликовано извещение № 21000015910000000131 по лоту № 3 от 30.06.2023 по реализации имущества должника: имущественное право к ООО «УниСтрой-Орел» по договору участия в долевом строительстве жилья № 83 от 26.10.2018 на получение и оформление в собственность квартиры в жилом доме по строительному адресу: г. Орел, территория, ограниченная улицами Дмитрия Блынского, Раздольной, Булова и Космонавтов, кв. 83 (этаж 12, общая площадь 59,17 кв. м.) на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов <https://torgi.gov.ru/> (далее - Извещение).

Согласно Извещению Организатором торгов установлено следующие условия проведения торгов.

Дата начала приема заявок: 30.06.2023 14:00.

Дата окончания приема заявок: 18.07.2023 15:00.

Дата проведения торгов: 20.07.2023 11:00.

Порядок проведения торгов в электронной форме и порядок участия в торгах (регистрация на ЭТП) регулируется Регламентом ООО «ВЭТП».

Залогодержатель: ООО «Экспобанк».

Начальная цена: 1 392 800 (Один миллион триста девяносто две тысячи восемьсот) руб. 00 коп., без НДС.

Задаток: 690 000 (Шестьсот девяносто тысяч) руб. 00 коп.

Задаток должен быть внесен Пользователем ЭТП путем блокирования денежных средств в размере задатка Оператором в момент подачи Пользователем ЭТП заявки на участие в торгах до окончания срока приема заявок на участие в торгах. Задаток возвращается всем Пользователям ЭТП, принимавшим участие в торгах, путем прекращения блокирования денежных средств в размере задатка, за исключением Победителя торгов, в порядке, предусмотренном пунктами 5.3.6-5.3.7 Регламента ООО «ВЭТП» в секции «Продажа арестованного имущества». Оплата задатка участником торгов является подтверждением заключения договора задатка.

В своей жалобе Заявитель указывает, что Организатором торгов неправомерно завышен размер задатка в 10 раз.

Вместе с тем Комиссия отмечает следующее.

Статьей 57 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее — Закон об ипотеке) установлен порядок проведения публичных торгов в ходе исполнительного производства.

1. Публичные торги по продаже заложенного имущества организуются и проводятся органами, на которые в соответствии с процессуальным законодательством Российской Федерации возлагается исполнение судебных решений, если иное не установлено федеральным законом.

2. Публичные торги по продаже заложенного имущества проводятся по месту нахождения этого имущества.

3. Организатор публичных торгов извещает о предстоящих публичных торгах не позднее чем за 10 дней, но не ранее чем за 30 дней до их проведения в периодическом издании, являющемся официальным информационным органом органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, по месту нахождения недвижимого имущества, а также направляет соответствующую информацию для размещения в сети "Интернет" в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. В извещении указываются дата, время и

место проведения публичных торгов, характер продаваемого имущества и его начальная продажная цена.

4. Лица, желающие принять участие в публичных торгах, вносят задаток в размере, сроки и порядке, которые должны быть указаны в извещении о публичных торгах. Размер задатка не может превышать 5 процентов от начальной продажной цены заложенного имущества.

Лицам, которые участвовали в публичных торгах, но не выиграли их, задаток возвращается немедленно по окончании публичных торгов. Задаток также подлежит возврату, если публичные торги не состоялись.

На заседании Комиссии Организатор торгов подтвердил наличие в Извещении технической ошибки, повлекшей указание размера задатка не 69 000 рублей, а 690 000 рублей.

При этом на электронной торговой площадке опубликована корректная сумма задатка - 69 000.00 рублей (не более 5% от начальной продажной цены заложенного имущества).

Комиссия, проанализировав представленную информацию, отмечает, что на сайте ЭТП действительно указана корректная сумма задатка.

Также согласно Протоколу № 10778-ОАЗФ/2/3 определения участников торгов в электронной форме по лоту № 3, с целью участия в Торгах было подано 4 заявки:

- "...";

- "...";

- "...";

- "...".

Комиссия установила, что все 4 заявки приняты, отклоненные заявки отсутствуют, заявка от Заявителя не поступала.

При этом участниками Торгов задатки оплачены (пополнены лицевые счета) в размере, соответствующем закону и указанном на электронной площадке.

Также согласно Протоколу № 10778-ОАЗФ/2/3 о результатах проведения торгов в электронной форме по лоту № 3 от 20.07.2023 победителем торгов признан "... " с ценой предложения 2 150 000.00 рублей.

Таким образом, по мнению Организатора торгов, Заявитель мог установить, что на сайте www.torgi.gov.ru указана неверная сумма задатка, с учетом того факта, что на электронной площадке размер задатка указан верно.

Комиссия, оценивает позицию Организатора торгов критически ввиду следующего.

Как было ранее установлено, в соответствии с частью 4 статьи 57 Закона об ипотеке лица, желающие принять участие в публичных торгах, вносят задаток в размере, сроки и порядке, которые должны быть указаны в извещении о публичных

торгах. Размер задатка не может превышать 5 процентов от начальной продажной цены заложенного имущества.

Вместе с тем Комиссия отмечает, что аукционная документация по своей сути является офертой, в соответствии с положениями которой впоследствии заключается договор, в связи с чем не должна содержать в себе неточности и разночтения, приводящих к искажению ее смысла.

В целях исключения какого-либо субъективного правоусмотрения при разрешении вопроса о допуске той или иной заявки к участию в процедуре, документация должна содержать в себе четкие, исчерпывающие требования к участникам, подающим заявки на участие в Торгах.

Из вышеизложенного следует, что заявка участника будет настолько конкретной и максимально отвечающей требованиям Организатора торгов, насколько конкретно Организатор торгов определил в своей документации соответствующие требования к предоставлению тех или иных документов.

При этом, 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.

Кроме того, целью проведения Торгов является реализация имущества должника по наибольшей цене ввиду необходимости удовлетворения требований взыскателя, в связи с чем, действуя добросовестно, Организатор торгов должен способствовать формированию максимального круга участников.

В свою очередь, отсутствие единообразия при указании задатка на официальном сайте и электронной торговой площадке может создать условия для введения в заблуждение потенциальных участников и совершения ошибок при формировании заявки.

Данное обстоятельство является существенным нарушением процедуры торгов, поскольку могло привести к невозможности реализации имущества по установленной начальной цене реализуемого имущества.

В связи с чем, Комиссия приходит к выводу о ненадлежащем формировании Организатором торгов документации в указанной части, что нарушает часть 2 статьи 448 ГК РФ и признает данный довод Заявителя обоснованным

При этом в соответствии с подпунктом «а» пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган выдает организатору торгов, оператору электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, продавцу государственного или муниципального имущества, организатору продажи обязательные для исполнения предписания о совершении действий,

направленных на устранение нарушений порядка организации и проведения торгов, продажи государственного или муниципального имущества, порядка заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися, в том числе предписания об отмене протоколов, составленных в ходе проведения торгов, о внесении изменений в документацию о торгах, извещение о проведении торгов, об аннулировании торгов.

Вместе с тем Комиссией принято решение о нецелесообразности выдачи предписания по следующим основаниям.

Так, в рассматриваемом случае было подано 4 заявки, все участники были допущены и оплатили задаток в размере 69 000 рублей.

Соответственно, в рассматриваемом случае нарушение не повлекло за собой ограничения конкуренции и отклонений заявок по данному основанию.

Таким образом, выявленное нарушение не повлияло на порядок проведения Торгов.

Резюмируя изложенное, изучив представленные в материалах дела документы и доказательства в их совокупности и взаимосвязи, Комиссия приходит к выводу о признании жалобы Заявителя обоснованной, при этом обязательное для исполнения предписание Организатору торгов не выдается.

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 части 2 статьи 448 ГК РФ, части 4 статьи 57 Закона об ипотеке.
3. Организатору торгов обязательное для исполнения предписание об устранении выявленных нарушений не выдавать.

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

