

## **РЕШЕНИЕ**

**по делу № 077/07/00-14178/2021 о нарушении**

**процедуры торгов и порядка заключения договоров**

**16.08.2021 г. Москва**

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

**рассмотрев жалобу \*\*\* далее - Жалоба) на действия ООО «Центральный антикризисный институт» при проведении аукционов по реализации имущества должников (извещение № 160721/37486835/03 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.

По мнению Заявителя, Организатором торгов нарушен установленный нормативно-правовыми актами порядок размещения информации о проведении торгов.

Организатор торгов с доводами жалобы не согласился, представив письменные возражения.

Изучив представленные материалы и пояснения участвующих в деле лиц, Комиссия признает жалобу необоснованной по следующим основаниям.

**В соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов или 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 июля 2011 года № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц», 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 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.

В соответствии с частью 1 статьи 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.

Заявитель не согласен с отклонением своей заявки на участие в торгах.

На комиссии Организатор торгов пояснил, что им отклонена заявка заявителя, поскольку она не соответствует установленной форме, а также в ее содержании не указаны банковские реквизиты заявителя. Несоответствие выразилось в следующем. До слов « именуемый в дальнейшем «Заявитель» Заявитель не указал свои Ф.И.О. Также не заполнил пункт 7 «Место нахождения и банковские реквизиты Заявителя (для физического лица - Ф.И.О., паспорт, место регистрации, номер телефона, счет в банке)».

Однако Управлением установлено, что Заявитель представил анкету в составе заявки, в которой отражено, что он является участником, указаны все персональные данные, также представлен агентский договор, из которого следует, что Заявитель является принципалом. Паспортные данные также представлены в составе анкеты, а также представлены копии паспортов как на агента, так и на принципала. Сведения о банковских реквизитах также представлены в составе заявки в файле «Банковские реквизиты заявителя». Таким образом, Управление усматривает, что все необходимые сведения были представлены в составе документов, представленных Организатору торгов, а основанием для отклонения заявки явилось формальное несоответствие файла заявки установленной форме.

При этом цена заявителя была выше чем у победителя торгов.

Комиссия Управления, рассмотрев обстоятельства дела, также соглашается с заявителем о недостаточности оснований для отклонения заявки заявителя, учитывая, что 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.

Согласно части 6 статьи 58 Закона об ипотеки выигравшим публичные торги признается лицо, предложившее на публичных торгах наиболее высокую цену за продаваемое имущество. Это лицо и организатор публичных торгов подписывают в день их проведения протокол о результатах публичных торгов. Уклонение кого-либо из них от подписания протокола влечет последствия, предусмотренные пунктом 5 статьи 448 Гражданского кодекса Российской Федерации.

На заседании Комиссии представитель Организатора торгов представил договор, заключенный с победителем торгов.

Вместе с тем Комиссия Управления отмечает, что предметом упомянутого договора является обязанность Организатора торгов передать покупателю объект недвижимости. Однако указанный договор не зарегистрирован в установленном законом порядке.

В соответствии со ст. 433 ГК РФ договор, подлежащий государственной регистрации, считается для третьих лиц заключенным с момента его регистрации, если иное не установлено законом.

По смыслу п. 3.1 ч. 1 ст. 23 Федерального закона «О защите конкуренции» антимонопольному органу предоставлено право на выдачу обязательных к исполнению предписаний, в том числе об отмене составленных в ходе проведения торгов протоколов и об аннулировании торгов.

Возможность выдачи предписания об отмене составленных в ходе проведения торгов протоколов и внесении изменений в аукционную документацию предусмотрена положениями ч. 20 ст. 18.1, п. 3.1 ч. 1 ст. 23 Закона о защите конкуренции. В связи с чем Комиссия Управления усматривает возможность выдачи Организатору торгов обязательное к исполнению предписание.

В контексте компетенции антимонопольного органа, как уполномоченного на осуществление контроля в сфере торгов и совершение действий, направленных на восстановление нарушенных прав заинтересованных лиц, путем выдачи соответствующих предписаний, антимонопольный орган руководствуется не формальным моментом подписания договора (заключенного по результатам проведения торгов), а возможностью реального восстановления нарушенных прав остальных участников при наличии таких нарушений.

В свою очередь, одно лишь фактическое подписание документа (именно договора купли-продажи) еще не оказывает никакого непосредственного влияния на права и статус имущества.

С учетом разъяснения Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой ГК РФ» даже фактическая передача объекта в отсутствие государственной регистрации перехода права собственности для иных субъектов еще не означает такого перехода.

Таким образом, принимая во внимание специфичность проведения публичных торгов, в которых подлежат обеспечению интересы не только сторон договора, но и иных лиц, принимавших участие в таких торгах, Комиссия полагает, что момент непосредственного подписания и заключения договора купли-продажи недвижимости (в отсутствие государственной регистрации) не имеет правового значения, поскольку судьба имущества фактически не разрешена.

Сохранение принадлежности и статуса имущества в изначальных условиях свидетельствует о наличии реальной возможности у антимонопольного органа восстановить права лиц, ущемленные при участии в конкурентной процедуре, путем, например, ее повторного проведения с этапа, на котором допущено нарушение.

Вместе с тем на заседание Комиссии организатором торгов не представлены доказательства, подтверждающие регистрацию договора аренды, являющегося предметом Торгов, в связи с чем Комиссия управления не усматривает оснований для невыдачи предписания, направленного на восстановление прав заявителя.

На основании изложенного, Комиссия Управления приняла решение о признании

жалобы заявителя обоснованной.

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

#### **РЕШИЛА:**

1. Признать жалобу Лихачева В.М. на действия ООО «Центральный антикризисный институт» 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 к исполнению предписание.

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

#### **ПРЕДПИСАНИЕ**

**по делу № 077/07/00-14178/2021 о нарушении**

**процедуры торгов и порядка заключения договоров**

**16.08.2021 г. Москва**

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

#### **ПРЕДПИСЫВАЕТ:**

**ООО «Центральный антикризисный институт» при проведении аукционов по реализации имущества должников (извещение № 160721/37486835/03 лот 1, далее-Торги) устранить допущенное нарушение, а именно:**

1. Организатору торгов отменить протоколы, составленные в ходе проведения

**Торгов.**

- 2. Организатору торгов определить новую дату рассмотрения заявок на участие в Торгах, новую дату проведения Торгов, новую дату подведения итогов Торгов.**
- 3. Организатору торгов разместить информацию о вышеуказанных изменениях в источниках, предусмотренных для размещения информации о Торгах законодательством Российской Федерации.**
- 4. Организатору торгов рассмотреть поданные заявки на участие в Торгах с учетом решения Комиссии от 16.08.2021 по делу № 077/07/00-14178/2021.**
- 5. Организатору торгов исполнить настоящее предписание в срок до 17.09.2021.**
- 6. Организатору торгов об исполнении настоящего предписания сообщить в адрес Московского УФАС России в срок до 17.09.2021 с приложением подтверждающих документов.**