

РЕШЕНИЕ

по делу № 077/07/00-22796/2020 о нарушении
процедуры торгов и порядка заключения договоров

28.12.2020 г. Москва

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

<...>

при участии представителя ООО «Новые конкурентные технологии»,

в отсутствие <...>

при уч (извещен надлежащим образом письмом Московского УФАС России от
22.12.2020 № ЕО/74130/20);

рассмотрев жалобу <...> (далее — Заявитель) на действия ООО «Новые
конкурентные технологии» (далее — Организатор торгов) при проведении торгов
по продаже имущества должника (извещение № 141220/39918719/02 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, нарушение его прав и законных интересов со стороны
Организатора торгов выразилось в нарушении порядка их проведения.

В соответствии с частью 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, 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 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» 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.

Извещение о проведении торгов опубликовано 14.12.2020 на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов (www.torgi.gov.ru) (далее — Официальный сайт).

Предметом торгов является квартира ОП 53,9 кв.м., расположена по адресу: г. Москва, г. Зеленоград, корп.531, кв.53, к/н 77:10:0005001:1584.

Из жалобы Заявителя следует, что им оспариваются следующие действия Организатора торгов:

1. Выбор формы торгов в виде подачи ценовых предложений участниками в закрытой форме;
2. Противоречие положений Правил проведения торгов и подготовки заявки на торги по реализации арестованного и заложенного имущества ООО «НКТ» нормам действующего законодательства;
3. Установление в документации о Торгах требования о направлении заявки на электронную почту Организатора торгов;
4. Требование о представлении дополнительных документов в составе заявки, которые Заявитель считает избыточными.

Комиссия, изучив представленные документы и сведения, установила следующее.

1. Заявитель считает неправомерным проведение Торгов с закрытой формой подачи ценовых предложений.

В соответствии с пунктом 4.4.63 государственного контракта в целях обеспечения конкурентности и состязательности между участниками аукциона и получения наивысшей цены за реализуемое имущество при проведении торгов в электронной форме, такие торги должны проводиться исключительно с открытой формой подачи предложений о цене имущества.

Положения государственного контракта не только удостоверяют право Организатора торгов по проведению публичных торгов, но и определяют на него публично-правовой порядок проведения таких торгов, установленный государственным заказчиком в лице управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в городе Москве.

В соответствии с пунктом 1 статьи 2 Гражданского кодекса Российской Федерации Гражданское законодательство определяет правовое положение участников гражданского оборота, основания возникновения и порядок осуществления права собственности и других вещных прав, прав на результаты интеллектуальной деятельности и приравненные к ним средства индивидуализации (интеллектуальных прав), регулирует отношения, связанные с участием в корпоративных организациях или с управлением ими (корпоративные отношения), договорные и иные обязательства, а также другие имущественные и личные неимущественные отношения, основанные на равенстве, автономии воли и имущественной самостоятельности участников.

Исходя из вышеуказанной нормы, рассматриваемое положение государственного контракта не является исключительно гражданско-правовым условием исполнения обязательств, поскольку касается публичного порядка проведения торгов.

Публичный характер некоторых условий государственного контракта также подтверждается тем, что его положения определяют порядок проведения публичных торгов, а именно действий Организатора торгов как лица, обремененного публично-правовой обязанностью по реализации имущества на торгах, проводимых в целях исполнения решения суда или исполнительных документов в порядке исполнительного производства, а также в иных случаях, установленных законом.

Таким образом, условия государственного контракта не являются исключительно гражданско-правовыми условиями исполнения обязательств, а ненадлежащее исполнение последних влечет для Организатора торгов не только наступление санкций гражданско-правового характера, но и публично-правового, например, включение сведений в реестр недобросовестных поставщиков при расторжении договора в одностороннем порядке заказчиком в связи с ненадлежащим исполнением Организатором торгов обязательств по государственному контракту.

При этом наделение антимонопольного органа полномочиями по осуществлению контроля по обязательным торгам на основании статьи 18.1 Закона о защите конкуренции свидетельствует о возможности установления в действиях Организатора торгов несоблюдения публично-правового порядка их проведения, возложенного на последнего государственным контрактом.

В связи с изложенными, антимонопольный орган усматривает в действиях Организатора торгов нарушение пункта 4.4.63 государственного контракта, выразившегося в применении закрытой формы подачи ценовых предложений для участия в публичных торгах.

Указанное подтверждается также сложившейся судебной практикой по делу А40-136505/2020.

В соответствии с частью 3 статьи 87 Закона об исполнительном производстве

реализация недвижимого имущества должника осуществляется путем проведения открытых торгов в форме аукциона.

Согласно пункту 4 статьи 447 ГК РФ торги (в том числе электронные) проводятся в форме аукциона, конкурса или в иной форме, предусмотренной законом.

Форма торгов определяется собственником продаваемой вещи или обладателем реализуемого имущественного права, если иное не предусмотрено законом.

Согласно статье 448 ГК РФ открытость или закрытость аукциона зависит лишь от состава участников: открытый аукцион предполагает участие в нем любого лица, а закрытый - участие в нем специально приглашенных лиц для этой цели.

При этом ни Закон об исполнительном производстве (статьи 87, 89), ни статья 447 ГК РФ не устанавливают, каким образом подаются предложения по цене при проведении торгов в форме аукциона.

Форма подачи ценового предложения (открытая или закрытая) не относится к форме самих торгов, соответственно, закрытая форма подачи предложений по цене не меняет форму аукциона из открытого в закрытый.

В силу пункта 2 статьи 90 Закона об исполнительном производстве порядок проведения торгов устанавливается Гражданским кодексом Российской Федерации, Законом об исполнительном производстве, иными федеральными законами и постановлениями Правительства Российской Федерации.

Таким образом, данный довод жалобы признается обоснованным.

2. Также Заявитель указывает на несоответствие положений Правил проведения торгов и подготовки заявки на торги по реализации арестованного и залогового имущества ООО «НКТ» нормам действующего законодательства, а именно:

- в п. 4.3. Организатор торгов -определяет требования о внесении задатка, размер задатка, срок и порядок внесения задатка, реквизиты счета для перечисления задатка;-определяет величину повышения начальной цены договора («шаг аукциона"»), что не соответствует действительности, так как требования к задатку установлены ФЗ, реквизиты для перечисления задатка устанавливает ТУ Росимущества в городе Москве;
- п. 4.5. Правил указано, что организатор торгов -производит прием заявок, однако это происходит в личном кабинете на электронной площадке и именно площадка принимает заявки и передает их организатору торгов;
- п. 5.1. Правил устанавливает "Для проведения торгов организатором торгов создается комиссия по проведению торгов (далее -комиссия) из числа штатных сотрудников" однако согласно информации ФНС штат компании состоит из 1 человека и таким образом сформировать Комиссию не возможно.

Вместе с тем Заявителем не приведено обоснований, что установление подобных требований привело к нарушению его прав и законных интересов, в связи с чем данный довод жалобы признается необоснованным.

3. По вопросу о представлении заявки на почту Организатора торгов представитель Организатора пояснил, что установление такого требования направлено на обеспечение целостности заявки в случае некорректной передачи данных оператором ЭТП.

Комиссия оценивает доводы Организатора торгов критически в связи с тем, что представление таких документов вне площадки лишает права участника на конфиденциальность его заявки, в том числе и при условии необходимости наличия в составе заявки предложения о цене, а равно является заведомо незаконным.

Данные обстоятельства позволяют Организатору торгов манипулировать результатами рассмотрения заявок и результатами Торгов.

Учитывая, что оспариваемые торги проводятся в электронной форме на электронной площадке, необходимость обозначенного дублирования информации нарушает права заявителей и является основанием для злоупотреблений со стороны Организатора торгов.

Допуск Организатора торгов к информации о заявителях, а также к их ценовым предложениям до момента окончания срока подачи заявок на участие в торгах нивелирует суть таких электронных торгов как конкурентного механизма определения покупателя.

Более того, Организатор торгов при рассмотрении заявок не вправе оценивать документы, поступившие иным образом, кроме полученных непосредственно от оператора ЭТП посредством функционально-технических средств. Иное будет противоречить сути проводимых Торгов.

Таким образом, данный довод жалобы признается обоснованным, а Организатору торгов надлежит привести положения документации в соответствие.

4. По мнению Заявителя, Организатором торгов в документации установлены избыточные требования о представлении следующих документов:

- Платежный документ об оплате задатка с отметкой банка об исполнении;
- Нотариально заверенная справка об отсутствии брака;
- Справки из ИФНС об отсутствии задолженности перед бюджетом;
- Подтверждение отсутствия решения арбитражного суда о признании банкротом.

По вопросу о предоставлении платежного документа об оплате задатка и подтверждения отсутствия решения арбитражного суда о признании банкротом Заявителем не представлено обоснований, указывающих на то, каким образом данные требования нарушают права и законные интересы Заявителя.

Более того, отсутствия решения арбитражного суда о признании банкротом подтверждается в декларативной форме, то есть не требует от участника получения каких-либо дополнительных документов для цели принятия участия в Торгах.

Представитель Организатора торгов также отметил, что требование о представлении платежного поручения обусловлено тем, что задатки перечисляются на счет ТУ Росимущества, таким образом представление соответствующего документа в составе заявки является единственным способом установления факта внесения задатка конкретным участком.

Таким образом, в данной части жалоба признана необоснованной.

Относительно представления справки ИФНС представитель Организатора торгов пояснил, что представление такого документа подтверждает или опровергает исполнение обязанности налогоплательщика по оплате обязательных платежей в бюджет при покупке недвижимого имущества. При этом наличие задолженности по обязательным платежам в бюджет не является основанием для отклонения заявки участник

Комиссия считает необходимым отметить, что расчеты физических лиц с бюджетом могут осуществляться в различных сферах деятельности с различными уровнями бюджетной системы. Например, администрирование уплачиваемых в федеральный бюджет административных штрафов за нарушения законодательства Российской Федерации в области обеспечения безопасности дорожного движения осуществляет Государственная инспекция безопасности дорожного движения Министерства внутренних дел Российской Федерации. Учет вносимой в региональный бюджет арендной платы по договорам аренды имущества, находящегося в собственности субъекта Российской Федерации, осуществляется соответствующим уполномоченным органом этого субъекта Российской Федерации. В действующем законодательстве не определен такой тип документа как справка об отсутствии задолженности перед бюджетом, не предусмотрена форма такой справки. Нормативными актами не установлены полномочия налоговых органов по учету задолженностей физических лиц перед бюджетом во всех сферах, по предоставлению информации о таких задолженностях гражданам, в том числе в форме справок.

При этом оспариваемое требование предполагает предоставление информации о задолженностях перед бюджетом в целом. При этом не конкретизируется, о каком бюджете идет речь. Бюджетным кодексом РФ (ст. 6) в бюджетную систему Российской Федерации включаются федеральный бюджет, бюджет субъектов Российской Федерации, местные бюджеты и бюджеты государственных внебюджетных фондов. В свою очередь, справки, предоставляемые налоговыми органами, касаются только расчетов по налогам, сборам, страховым взносам и связанных с ними пеням, штрафам и процентам в части федерального бюджета и не могут отражать возможные задолженности потенциального участника по другим направлениям расчетов с бюджетной системой Российской Федерации.

На заседании Комиссии представителем Организатора торгов не приведено объективных доводов о том, для чего установлено спорное требование, то есть Организатор торгов не привел доказательств безусловной необходимости представления указанной справки физическими лицами и не пояснил, зачем он требует рассматриваемый документ.

Относительно требования о предоставлении нотариально заверенной справки об отсутствии брака Организатор торгов пояснил, что такое требование с установлено с целью минимизации рисков оспаривания результатов Торгов в

дальнейшем.

Комиссия обращает внимание Организатора торгов, что само по себе нотариально удостоверенное заявление об отсутствии брака не гарантирует того факта, что в действительности гражданин в таком браке не состоит: в данном случае нотариус удостоверяет лишь факт наличия соответствующего заявления (которое носит сугубо декларативный характер), исходящего от конкретного лица согласно статье 80 Основ законодательства Российской Федерации о нотариате (утв. ВС РФ 11.02.1993 № 4462-1).

Вместе с тем Организатор торгов не представил нормативного обоснования правомерности установления такого требования, кроме устных доводов о потенциальной возможности оспорить заключение договора по результатам Торгов в судебном порядке супругой/супругом победителя Торгов.

Между тем, действующим законодательством, в том числе при покупке недвижимости и регистрации права собственности данные документы не предусмотрены в качестве обязательных.

Законодательно требуется предоставлять только нотариальное согласие супруга на распоряжение имуществом, права на которое подлежат государственной регистрации (п. 3 ст. 35 СК РФ).

Участие в торгах, в том числе с помощью которых осуществляется приобретение недвижимого имущества не является распоряжением, следовательно, не требует получения нотариального согласия супруга либо нотариального заверения заявления об отсутствии брака. Таким образом, требование Организаторов о предоставлении согласия супруга (заявления об отсутствии брака) является избыточным, не основано на нормах действующего законодательства.

Комиссия отмечает, что требование о нотариальном заверении участниками документов в заявке не соответствует пункту 1 статьи 4 Закона об исполнительном производстве.

Нотариальное заверение документов заявки является платной услугой, что налагает на потенциальных участников дополнительные финансовые расходы и расценивается Комиссией как фактор ограничения конкуренции.

Комиссия отмечает, что указанные Торги являются публичными торгами, целью проведения которых является реализация имущества с наибольшей ценой. Наибольшее 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 путем установления избыточных требований к составу заявки не соответствует целям реализации имущества должника.

Резюмируя вышеизложенное, Комиссия приходит к выводу об обоснованности жалобы Заявителя в приведенной части, и признает в действиях Организатора торгов нарушение публичного порядка Российской Федерации, определенного законодательством, регулирующим проведение публичных торгов.

Также Заявителем заявлен довод о противоречии в размещенной документации сведений о том, в какой форме происходит подача ценовых предложений: в открытой или закрытой.

На заседании Комиссии представитель Организатора торгов пояснил, что Правила проведения торгов, представленные в Приложении № 1 к документации о Торгах являются унифицированными для всех проводимых ООО «НКТ» торгов, в связи с чем положения о возможности подачи ценовых предложений в ходе проведения аукциона относятся к торгам, когда заявлена открытая форма подачи ценовых предложений участниками.

При этом Заявитель на заседание Комиссии не явился, доказательств нарушения своих прав и законных интересов не представил, в связи с чем данный довод жалобы признается необоснованным.

С учетом изложенного и руководствуясь частью 20 статьи 18.1, пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

1.
 1. Признать жалобу Заявителя на действия Организатора торгов при проведении Торгов частично обоснованной.
 2. Установить в действиях Организатора торгов нарушение публичного порядка Российской Федерации, определенного законодательством, регулирующим проведение публичных торгов.
 3. Выдать Организатору торгов обязательное для исполнения предписание об устранении допущенных нарушений.

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