

РЕШЕНИЕ

по делу № 077/07/00-20204/2020 о нарушении
процедуры торгов и порядка заключения договоров

26.11.2020 г. Москва

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

<...>

в отсутствие ООО «Новые конкурентные технологии», <...> (извещен надлежащим
образом письмом Московского УФАС России от 20.11.2020 № ЕО/65883/20);

рассмотрев жалобу <...> (далее — Заявитель) на действия ООО «Новые
конкурентные технологии» (далее — Организатор торгов) при проведении торгов
по продаже имущества должника (извещение № 021120/39918719/01, 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 ненадлежащем формировании документации,
влекущей ограничение конкуренции, а также в неисполнении предписания
антимонопольного органа.

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 на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов (адрес в сети «Интернет» - www.torgi.gov.ru) 02.11.2020.

Предметом торгов является Квартира, находящаяся по адресу: г. Москва, ул. Рогожский вал, д. 13, корп. 8, кв. 107. к/н: 77:01:0006033:1223.

Из жалобы следует, что Заявитель не согласен с требованиями документации в отношении представления в составе заявки нотариально заверенного заявления об отсутствии зарегистрированного брака (для физ.лиц) сроком действия не менее 10 (Десяти) дней до даты подачи заявки на участие в торгах.

Кроме того, Заявитель считает неправомерным требование об отсутствии решения арбитражного суда о признании банкротом и отсутствии просроченной задолженности перед Росимуществом, формой предоставления сведений является декларация в виде отдельного документа заявки.

Комиссия, оценивая доводы Заявителя, отмечает, что действующим законодательством, в том числе при покупке недвижимости и регистрации права собственности представление оспариваемых документов не предусмотрено 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 п. 1 ст. 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 за представления оспариваемых документов не будет соответствовать целям реализации имущества должника.

Таким образом, данный довод жалобы признается обоснованным.

Относительно доводов о необходимости декларирования отсутствия решения арбитражного суда о признании банкротом и отсутствия просроченной задолженности перед Росимуществом Заявителем не представлено доказательств ограничения конкуренции, а довод о необходимости получения каких-либо документов для подтверждения соответствия оспариваемому требованию не соответствует фактическим обстоятельствам дела.

На основании изложенного в данный довод жалобы признается необоснованным.

Также Заявитель указывает на ненадлежащее исполнение предписания Московского УФАС России от 25.08.2020 по делу № 077/07/00-13802/2020, так как обжалуемые в настоящее время торги являются повторными по отношению к торгам с извещением № 170820/39918719/02. При этом Организатору надлежало аннулировать торги на ненадлежащей площадке и провести первичные торги. Кроме того, Заявитель указал, что торги должны быть проведены с открытой формой подачи ценовых предложений участниками.

Комиссией установлено, что в целях исполнения вышеуказанного предписания торги были объявлены Организатором торгов на площадке АО «ТЭК-Торг», входящей в перечень операторов электронных площадок, предусмотренного частью 3 статьи 24.1 Федерального закона от 05.04.2013 № 44-ФЗ, частью 11 статьи 3.4 Федерального закона от 18.07.2011 № 223-ФЗ и Перечня операторов специализированных электронных площадок, предусмотренного частью 3 статьи 24.1 Федерального закона от 05.04.2013 № 44-ФЗ, операторов электронных площадок для осуществления закрытых конкурентных закупок, предусмотренный частью 4 статьи 3.5 Федерального закона от 18.07.2011 № 223-ФЗ, утвержденного распоряжением Правительства Российской Федерации от 12.07.2018 № 1447-р, Перечень юридических лиц для организации продажи государственного и муниципального имущества в электронной форме, утвержденного распоряжением Правительства Российской Федерации от 04.12.2015 № 2488-р.

Вместе с тем, поскольку допущенное нарушение было выявлено антимонопольным органом на этапе проведения первичных торгов, у Организатора торгов отсутствовали основания для проведения повторных торгов со снижением стоимости имущества на 15%.

При таких обстоятельствах, Комиссия приходит к выводу о ненадлежащем исполнении Организатором торгов предписания Московского УФАС России от 25.08.2020 по делу № 077/07/00-13802/2020.

Довод Заявителя о необходимости проведения торгов с открытой формой подачи ценовых предложений участниками признается обоснованным в связи с тем, что положения договора с ТУ Росимущества по г. Москве предусматривают, что торги по реализации имущества должны проходить путем использования открытой формы подачи таких предложений.

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 ООО «Новые конкурентные технологии» 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 реализации имущества на Торгах с использованием закрытой формы подачи ценового предложения участниками.

С учетом изложенного и руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

1.

1.

1. Признать жалобу Заявителя на действия Организатора торгов при проведении Торгов частично обоснованной.
2. Установить в действиях Организатора торгов нарушение пункта 4 статьи 447 ГК РФ торги, публичного порядка, предусмотренного законодательством о проведении публичных торгов, пункта 4.4.63 государственного контракта, а также части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции.
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.