

Заявитель

<...>

ООО «Новый город»

пр-кт Ленинградский, д. 32/2, кв. 27, Москва, 125040

<...>

ООО «ВЭТП»

пр-т Первомайский, д. 27, оф. 106,

г. Рязань, 390013

<...>

РЕШЕНИЕ

по делу № 1-00-1012/77-18 о нарушении

процедуры торгов и порядка заключения договоров

07.06.2018
Москва

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

<...>

при участии:

<...>

рассмотрев в открытом заседании жалобу Власова А.А. (далее - Заявитель) на действия организатора торгов - ООО «Новый город» (далее также - Организатор торгов) при проведении торгов посредством открытого аукциона по продаже арестованного имущества ООО «Мера Дела»: земельный участок пл. 10200 кв.м., по адресу: г. Москва, п. Внуковское, д. Рассказовка, к/н 50:21:0100211:105 (извещение № 090418/4063596/34) (далее также - Аукцион, 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 Аукциона.

По мнению Заявителя, нарушение его прав и законных интересов со стороны Организатора торгов выразилось в нарушении порядка проведения Торгов, а именно в неопубликовании надлежащим образом информации о переносе Торгов, а также неправомерном продлении срока подачи заявок на участие в Торгах.

Представители Организатора торгов против удовлетворения жалобы возражали, представили запрашиваемые документы по спорной процедуре.

Жалоба рассмотрена по правилам статьи 18.1 Закона о защите конкуренции.

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, 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 18.07.2011 № 223-ФЗ О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц (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, 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.

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 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции как жалоба на обязательные в силу закона торги.

Согласно части 2 статьи 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.

В соответствии с частью 1 статьи 56 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее - Закон об ипотеке) имущество, заложенное по договору об ипотеке, на которое по решению суда обращено взыскание в соответствии с Законом об ипотеке, реализуется путем продажи с публичных торгов, за исключением случаев, предусмотренных указанным законом.

Порядок проведения публичных торгов по продаже имущества, заложенного по договору об ипотеке, определяется процессуальным законодательством Российской Федерации, поскольку упомянутым законом не установлены иные правила.

В соответствии с частью 1 статьи 57 Закона об ипотеке 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.

Комиссия, изучив предоставленные сторонами документы и сведения, установила следующее.

ООО «Новый город» является специализированной организацией, действующей на основании договора № 1-АИ/2018 от 29.12.2017, заключенного с территориальным управлением Федерального агентства по управлению государственным имуществом в г. Москве (далее также - ТУ Росимущества).

На основании вышеуказанного договора ООО «Новый город» получило поручение № 633-1А на реализацию арестованного заложенного имущества: земельный участок пл.10200 кв.м., по адресу: г. Москва, п. Внуковское, д. Рассказовка, к/н 50:21:0100211:105, арестованного в ходе исполнительных производств № 176212/17/77041-ИП судебным приставом-исполнителем ОСП по Новомосковскому АО Управления Федеральной службы судебных приставов по Москве, начальной стоимостью 42 135 100 (Сорок два миллиона сто тридцать пять тысяч сто) рублей 00 (ноль) копеек.

В соответствии с пунктом 4.4.8 договора № 1-АИ/2018 от 29.12.2017 Организатор торгов 05.04.2018 принял по акту приема-передачи имущества для реализации на торгах.

Согласно части 3 статьи 57 Закона об ипотеке 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.

Во исполнение указанных норм 09.04.2018 информация о торгах размещена Организатором торгов в официальном периодическом издании Мэра и Правительства Москвы - бюллетень оперативной информации «Московские торги» № 15/2018, а также на официальном сайте для размещения информации о проведении торгов www.torgi.gov.ru (далее - Официальный сайт).

Дополнительно информация о Торгах размещена на официальном сайте ФССП России <http://fssprus.ru/> и на сайте Организатора торгов newmostorg.ru.

Торги были назначены на 07.05.2018, срок окончания приема заявок был установлен 25.04.2018.

Однако, после окончания срока приема заявок - 27.04.2018 Организатором торгов приостановлены Торги на основании постановления судебного пристава-исполнителя об отложении исполнительных действий от 27.04.2018. Основанием отложения исполнительных действий являлось распоряжение Департамента городского имущества Москвы от 03.04.2018 № 9991 «Об изъятии для государственных нужд земельного участка для целей строительства технологической части ТЦУ на станции метро «Расказовка» («Новопеределкино»).

После окончания срока отложения ООО «Новый город» возобновило Торги с 14.05.2018, опубликовав извещение в выпуске БОИ «Московский торги» № 20/2018.

В связи с возобновлением Торгов ООО «Новый город» продлен срок приема заявок, Торги были перенесены на 24.05.2018. Информация о возобновлении Торгов и продлении срока приема заявок была размещена на Официальном сайте, а также на сайте <http://fssprus.ru/>, и на сайте Организатора торгов newmostorg.ru. Документы, подтверждающие размещение указанной информации на данных ресурсах, приобщены к материалам дела Организатором торгов.

Таким образом, довод Заявителя о том, что Организатором торгов не была размещена информация о переносе Торгов, не нашел своего подтверждения.

Вместе с тем, как было указано ранее, в соответствии с частью 2 статьи 90 Закона об исполнительном производстве порядок проведения торгов по реализации имущества должника устанавливается в том числе указанным законом.

Из системного толкования положений глав 5 и 9 Закона об исполнительном производстве следует, что реализация имущества должника на торгах является одной из стадий исполнительного производства.

При этом в соответствии со статьей 19 Закона об исполнительном производстве течение всех неистекших сроков приостанавливается одновременно с приостановлением исполнительного производства.

Учитывая изложенное, фактически Организатор торгов, продлив срок подачи заявок на участие в Торгах, изменил дату окончания уже истекшего к тому моменту срока - окончания подачи заявок.

Согласно части 1 статьи 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). Также не допускается использование гражданских прав в целях ограничения конкуренции, а также злоупотребление доминирующим положением на рынке.

Кроме того, статьей 17 Закона о защите конкуренции установлен запрет на ограничивающие конкуренцию действия при проведении торгов, запроса котировок цен на товары, запроса предложений.

Комиссия отмечает, что в данном случае Организатор торгов, мотивируя законность своих действий исключительно отсутствием предусмотренного действующим законодательством запрета, злоупотребил своими гражданскими правами при реализации имущества должника на Торгах, продлив срок подачи заявок после его окончания, что нарушило права Заявителя, который успел подать заявку на участие в Торгах в установленный срок и приобрел, таким образом, право на участие в Аукционе со сложившимся к истечению этого срока составом участников.

Из возражений, представленных Организатором торгов, на участие в Торгах было подано пять заявок. Все заявки соответствовали требованиям, опубликованным в информационном извещении о Торгах, задатки оплачены в срок, установленный информационным сообщением, в результате чего были допущены к участию в Торгах.

Согласно протоколу от 24.05.2018 № 259-ОАЗФ/2/1 (далее - Протокол) Торги были признаны состоявшимися. Победителем Торгов признан Аверкин А.В. действующий на торгах в интересах Лебедева С.А., предложивший

наибольшую стоимость за предмет Торгов в размере 42 500 000 (Сорок два миллиона пятьсот тысяч) рублей 00 (ноль) копеек.

Заявка подана данным лицом именно в период, на который срок подачи заявок неосновательно продлен Организатором торгов. В связи с изложенным Комиссия приходит к выводу, что в состав участников торгов, определенный по истечении установленного изначально срока подачи заявок, за счет действий Организатора торгов, совершенных в отсутствие каких-либо объективных правовых и фактических оснований, было включено лицо, не приобретшее право на участие в Торгах ранее, в рамках регламентированного законом порядка.

Публичный порядок проведения торгов по реализации имущества, определенный законодательством об исполнительном производстве, об ипотеке, включает в себя регламентацию этапов проведения торгов, в рамках которых определены сроки совершения отдельных действий, направленных на достижение цели торгов - продажи имущества на конкурентной основе.

Подача конкурентных предложений за рамками сроков, установленных для этого, законодательством не предусмотрена.

При этом законодатель предусматривает возможность признания торгов несостоявшимися в случае отсутствия должного количества заявок по истечении срока их подачи (статья 90 Закона об исполнительном производстве).

Таким образом, безосновательное продление срока подачи заявок нарушает порядок проведения торгов, лишая правового смысла само предусмотрение такого срока изначально.

Кроме того, как следует из приведенных выше обстоятельств, такое продление срока создает неосновательные преференции для лиц, не успевших подать заявку в течение установленного срока, одновременно нарушая права лиц, ставших участниками торгов на законных основаниях.

В свою очередь, довод Организатора торгов о том, что его действия направлены на расширение круга участников Торгов, отклонен Комиссией как не учитывающий прав и законных интересов участников Торгов, подавших заявку в установленный срок, и не отвечающий как следствие, принципу обеспечения справедливого баланса частных и публичных интересов.

В соответствии с представленной информацией 28.05.2018 с вышеуказанным победителем Торгов был заключен договор купли-продажи недвижимого имущества № 633 (далее - Договор).

Согласно статье 11 статьи 89 Закона об исполнительном производстве не допускается заключение договора по результатам торгов ранее чем через десять дней со дня подписания протокола, на основании которого осуществляется заключение договора, а в случае, если предусмотрено размещение указанного протокола на сайте в сети «Интернет», ранее чем через десять дней со дня такого размещения.

В соответствии с пунктом 10.2. Протокола в течении 5 дней после оплаты (в случае заложенного недвижимого имущества)/не ранее чем через 10 дней после торгов (в случае продажи арестованного имущества или заложенного движимого имущества) Организатор торгов заключает с победителем торгов договор купли-продажи.

Согласно части 4 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции обжалование действий (бездействия) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии в антимонопольный орган в порядке, установленном настоящей статьей, допускается не позднее десяти дней со дня подведения итогов торгов либо в случае, если предусмотрено размещение результатов торгов на сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», со дня такого размещения, за исключением случаев, предусмотренных указанным Федеральным законом.

Частями 18 и 19 Закона о защите конкуренции предусмотрено, что со дня направления уведомления, предусмотренного частью 11 названной статьи, торги приостанавливаются до рассмотрения жалобы на действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии по существу.

В случае принятия жалобы к рассмотрению организатор торгов, которому в порядке, установленном частью 11 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, направлено уведомление, не вправе заключать договор до принятия антимонопольным органом решения по жалобе. Договор, заключенный с нарушением требования, установленного настоящим пунктом, является ничтожным.

Следовательно, заключение договора по результатам торгов, не учитывающее закрепленной в Законе о защите конкуренции процедуры административного контроля со стороны антимонопольного органа, фактически исключает применение оперативных мер, предусмотренных статьей 18.1 Закона о защите конкуренции, лишает обращение с соответствующей жалобой какого-либо юридического смысла, а потому направлено против прав участников закупки.

Сокращение либо исключение указанного срока направлено на снижение эффективности защиты гражданских прав.

При этом, как было отмечено ранее, датой проведения торгов согласно опубликованным изменениям было 24.05.2018. Вместе с тем договор по итогам Торгов был заключен 28.05.2018, то есть в нарушение указанных сроков.

Кроме того, как отмечает Комиссия, предметом упомянутого договора является обязанность Организатора торгов передать покупателю объект недвижимости.

В соответствии с частью 1 статьи 551 ГК РФ переход права собственности на недвижимость к покупателю подлежит государственной регистрации.

Аналогичное требование установлено в пункте 10.1 Протокола, согласно которому переход права собственности на приобретенное имущество подлежит государственной регистрации в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

В контексте компетенции антимонопольного органа, как уполномоченного на осуществление контроля в сфере закупок 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 настоящем случае предметом торгов являлось право на заключение договора купли-продажи недвижимости, исполнение которого фактически является одномоментным - исключительно после государственной регистрации перехода права собственности цель заключенного договора считается достигнутой не только для сторон соглашения, но и для иных, не участвующих в сделке лиц.

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 1 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 перехода права собственности) 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 Заказчиком не представлены доказательства, подтверждающие регистрацию права собственности на недвижимое имущество, являющегося предметом Торгов, в связи с чем Комиссия считает договор незаключенным.

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

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Заявителя на действия Организатора торгов при проведении Аукциона обоснованной в части нарушения порядка проведения Торгов, в части неправомерного продления срока подачи заявок на участие в Торгах, в остальной части необоснованной.
2. Признать действия Организатора торгов нарушающими публичный порядок Российской Федерации, определенный законодательством об исполнительном производстве и положениями законодательства, регулирующего проведение публичных торгов.
3. Выдать Организатору торгов обязательное для исполнения предписание об устранении допущенных нарушений.

Настоящее решение вступает в законную силу со дня его принятия и может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев.

<...>

Заявитель

<...>

ООО «Новый город»

пр-кт Ленинградский, д. 32/2, кв. 27, Москва, 125040

<...>

ООО «ВЭТП»

пр-т Первомайский, д. 27, оф. 106,

г. Рязань, 390013

<...>

ПРЕДПИСАНИЕ

по делу № 1-00-1012/77-18 о нарушении

процедуры торгов и порядка заключения договоров

07.06.2018
Москва

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

<...>

руководствуясь пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», на основании решения Комиссии от 07.06.2018 по делу № 1-00-1012/77-18,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

ООО «Новый город» (далее - Организатор торгов) устранить нарушения, допущенные при проведении торгов посредством открытого аукциона по продаже арестованного имущества ООО «Мера Дела»: земельный участок пл.10200 кв.м., по адресу: г. Москва, п. Внуковское, д. Рассказовка, к/н 50:21:0100211:105 (извещение № 090418/4063596/34) (далее также - Аукцион, Торги), а именно:

1. Организатору торгов отменить протокол от 24.05.2018 № 259-ОАЗФ/2/1.
2. Организатору торгов разместить информацию об отмене вышеуказанного протокола в источниках, предусмотренных законодательством Российской Федерации.
3. Организатору торгов провести процедуру торгов без учета заявок, поданных после продления Организатором торгов сроков подачи заявок на участие в Аукционе.
4. Организатору торгов в случае возврата задатков участников Торгов предоставить последним возможность внесения задатков в установленном порядке.
5. Организатору торгов исполнить настоящее предписание в срок до 06.07.2018.
6. Организатору торгов о выполнении настоящего предписания сообщить в адрес Московского УФАС России в срок до 10.07.2018 с приложением подтверждающих документов.

Настоящее предписание может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его выдачи.

Примечание:

1. За невыполнение в установленный срок законного предписания антимонопольного органа статьей 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях предусмотрена административная ответственность.

2. Привлечение к ответственности, предусмотренное законодательством, не освобождает от обязанности исполнить предписание антимонопольного органа.

<...>