РЕШЕНИЕ

по делу № 077/07/00-8405/2020 о нарушении

процедуры торгов и порядка заключения договоров

22.05.2020 г. Москва

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

<...>

при участии <...> (лично),

в отсутствие ООО «ПРОФЭЛЕКТРОМАРКЕТ», ООО «СТЭП» (извещены надлежащим образом о дате, месте и времени заседания письмами Московского УФАС России от 21.05.2020 № ПО/29089/20, от 22.05.2020 № ПО/29429/20);

рассмотрев жалобу <...> (далее — Заявитель) на действия ООО «ПРОФЭЛЕКТРОМАРКЕТ» (далее — Организатор торгов) и ООО «СТЭП» (далее — Оператор ЭТП) при проведении торгов по продаже имущества должника (извещения №№ 060420/39599967/01, 130420/39599967/01, 260420/39599967/02) (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 и Оператора ЭТП при проведении Торгов.

По мнению Заявителя, нарушение его прав и законных интересов со стороны Организатора торгов выразилось в проведении процедур на ненадлежащей электронной торговой площадке, что, в свою очередь, повлекло несвоевременный возврат денежных средств Оператором ЭТП.

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.

Существо жалобы Заявителя заключается в том, что Организатор торгов неправомерно проводит указанные Торги на площадке ООО «Эль-Торг», которая не входит в перечень электронных торговых площадок, утвержденных Распоряжениями Правительства РФ № 2488-р от 04.12.2015 и № 1447-р от 12.07.2018 (далее — Перечень) .

При этом в ходе заседания Комиссии было установлено, что ранее антимонопольным органом рассмотрен аналогичный довод иного заявителя в рамках торгов по извещению № 130420/39599967/01 по делу от 19.05.2020 № 077/07/00-8567/2020.

Согласно части 21 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, комиссия прекращает рассмотрение жалобы в случаях, предусмотренных пунктами 3 и 4 части 9 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции.

В соответствии с пунктом 4 части 9 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, жалоба возвращается заявителю в случае, если антимонопольным органом принято решение относительно обжалуемых действий (бездействия) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии.

В связи с изложенным, Комиссия прекращает рассмотрение жалобы Заявителя в части обжалования действий Организатора торгов при проведении торгов по извещению № 130420/39599967/01.

Вместе с тем в отношении иных обжалуемых Заявителем торгов Управление отмечает следующее.

Организатором торгов 06.04.2020 опубликовано извещение № 060420/39599967/01 о проведении торгов на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов (адрес в сети «Интернет» - www.torgi.gov.ru) (далее — Официальный сайт). Предметом названных торгов является квартира, расположенная по адресу: г. Москва, ул. Удальцова, д. 17,

корп. 2, кв. 40, общей площадью: 39,7 кв.м, к/н 77:07:0013007:3158.

Организатором торгов 27.04.2020 опубликовано извещение № 260420/39599967/02 о проведении торгов на Официальном сайте. Предметом названных торгов является квартира, расположенная по адресу: г. Москва, ул. Ивантеевская, д. 13, кв. 152, к/н 77:03:0001013:2613.

Местом проведения обеих процедур является электронная торговая площадка ООО «Эль-Торг» (адрес в сети «Интернет» - www.el-torg.net). При этом оператором электронной площадки выступает ООО «СТЭП».

На заседании Комиссии Заявитель требования жалобы поддержал и пояснил, что обязанность Организатора торгов по проведению оспариваемых Торгов на электронной торговой площадке, входящей в соответствующий Перечень установлена пунктом 4.4.44 договора от 02.12.2019 № 10-АИ/2019 с ТУ Росимущества по г. Москве (далее — Договор, Государственный контракт).

По существу доводов жалобы Организатором торгов были представлены письменные возражения, из которых следует, что ответственность сторон за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору на оказание услуг 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 Стороны несут ответственность в соответствии с разделом 6 Договора и предусматривается наложение штрафных санкций на Организатора торгов или по инициативе ТУ Росимущества расторжение Договора, но не является основанием для аннулирования торговой процедуры.

Правовые отношения между Организатором торгов и ТУ Росимущества регламентируется Федеральным законом «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» от 05.04.2013 № 44-ФЗ и не могут рассматриваться в рамках Закона о защите конкуренции.

Комиссия оценивает доводы Организатора торгов критически ввиду следующего.

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.

Комиссия не может согласиться с позицией Организатора торгов о частно-правовом характере пункта 4.4.44 Договора, исключающего возможность антимонопольного органа устанавливать соответствующее нарушение в действиях Организатора торгов в случае его несоблюдения. Положения Договора, вопреки доводам Организатора торгов, являются неотъемлемой частью публичного порядка проведения конкурентных процедур, а следовательно, и применяемого права, поскольку являются процедурными условиями, определяющие порядок проведения торгов. Рассматриваемое положение государственного контракта обеспечивает права неопределенного круга лиц, определяет порядок проведения публичных торгов, которые в силу действующего законодательства (статьи 449.1 ГК РФ) являются обязательными.

В связи с чем, положения Государственного контракта не только удостоверяют право ООО «ПРОФЭЛЕКТРОМАРКЕТ» по проведению публичных торгов, но и определяют 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 ООО «ПРОФЭЛЕКТРОМАРКЕТ» не только наступление санкций гражданско-правового характера, но и публичного-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-правого порядка их проведения, возложенного на последнего государственным контрактом.

При этом сам факт проведения оспариваемых Торгов на площадке ООО «Эль-Торг», не входящей в Перечень, Организатором торгов не оспаривался.

Согласно части 17 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции при рассмотрении жалобы по существу комиссия антимонопольного органа рассматривает обжалуемые акты и (или) действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки. В случае, если в ходе рассмотрения жалобы комиссией антимонопольного органа установлены иные нарушения в актах и (или) действиях

(бездействии) организатора торгов, оператора электронной площадки, комиссия антимонопольного органа принимает решение с учетом всех выявленных нарушений.

В адрес Московского УФАС России поступили жалобы участников оспариваемых Торгов таких как Морозов А.Е., Варламов С.А, Неловкин В.В., Торкановский Е.П. в связи с невозможностью принятия участия в процедурах ввиду немотивированного отклонения их заявок Оператором ЭТП.

В рамках рассмотрения жалобы одного из вышеперечисленных заявителей представитель Оператора ЭТП пояснил, что заявка была отклонена ввиду недостаточности денежных средств на счету участников в связи с выбором дополнительных услуг при подаче заявки.

Указанные обстоятельства свидетельствуют о том, что избрание Организатором торгов в качестве места проведения Торгов площадки ООО «Эль-Торг» также привело к невозможности достижения целей проведения публичных торгов, а именно реализации имущества по наиболее высокой цене.

Так, по торгам (извещение № 060420/39599967/01) цена реализации имущества составила 6 632 448,00 руб., то есть на 2% больше начальной цены лота. При этом участие в данный торгах приняли только 2 участника.

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.

Вместе с тем из представленных Оператором ЭТП скриншотов и демонстрационного видео следует, что при выборе дополнительных услуг (проставлении «галочек» в графах) стоимость таких услуг, а равно сведения о конкретной и итоговой сумме отсутствует, что не позволяет участнику, во-первых, уяснить, что им выбраны дополнительные услуги, а во-вторых, оценить достаточность денежных средств для оплаты на лицевом счету.

Положения Гражданского кодекса Российской Федерации (далее — ГК РФ), законов и иных актов, содержащих нормы гражданского права (статья 3 ГК РФ), подлежат истолкованию в системной взаимосвязи с основными началами гражданского законодательства, закрепленными в статье 1 ГК РФ.

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.

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) (пункт 1 статьи 10 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.

Выводу Комиссии о наличии в действиях Оператора ЭТП признаков недобросовестности подтверждаются фактическими обстоятельствами дел по жалобам, поданным иными участниками, так как заявители отрицали факт запроса на предоставление дополнительных услуг. Доказательств обратного Оператором ЭТП, несмотря на переносы заседаний комиссии, не представлено.

Таким образом, Организатор торгов, нарушив требования Распоряжений Правительства РФ № 2488-р от 04.12.2015 и № 1447-р от 12.07.2018, а также положения Договора, создал ситуацию, которая привела к ограничению конкуренции при проведении оспариваемых Торгов.

Резюмируя вышеизложенное, Комиссия приходит к выводу о нарушении Организатором торгов пункта 4.44.4 Договора, выразившегося в проведении торгов на площадке, не входящей в перечень электронных торговых площадок, утвержденных Распоряжениями Правительства РФ № 2488-р от 04.12.2015 и № 1447-р от 12.07.2018, что является нарушением публичного порядка, предусмотренного законодательством о проведении публичных торгов, и признает данный довод жалобы обоснованным.

В письменных возражениях Оператор ЭТП ссылается на то обстоятельство, что на дату заседания все денежные средства были разблокированы и перечислены на лицевой счет Заявителя.

В соответствии с пунктом 6.3.6 Регламента площадки «Эль-Торг» возврат свободных денежных средств, отраженных на лицевом счете пользователя, производится Оператором в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения заявки.

Как следует из представленных оператором ЭТП скриншотов, денежные средства были возвращены Заявителю 19.05.2020.

Вместе с тем в материалах дела имеются запросы Заявителя, свидетельствующие о несоблюдении ООО «СТЭП» сроков, установленных пунктом 6.3.6 названного Регламента, в связи с чем данный довод жалобы признается обоснованным.

Кроме того, как было установлено в рамках рассмотрения дел иных заявителей, оспаривающих действия Оператора ЭТП в рамках Торгов, несвоевременное возвращение денежных средств, игнорирование соответствующих запросов пользователей носит систематический характер, что также свидетельствует не в пользу правильности использования такой площадки для проведения публичных торгов.

Организатором торгов был представлен договор купли-продажи недвижимого имущества от 07.05.2020 № 20-3, заключенный с победителем торгов по извещению № 060420/39599967/01 в отношении квартиры, расположенной по адресу: г. Москва, ул. Удальцова, д. 17, корп. 2, кв. 40.

Указанный договор оценивается Комиссией критически в связи с тем, что предметом упомянутого договора является обязанность Организатора торгов передать покупателю объект недвижимости.

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

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 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 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.

Вместе с тем Организатором торгов не представлены доказательства, подтверждающие регистрацию права собственности на недвижимое имущество, являющегося предметом Торгов, в связи с чем Комиссия не усматривает препятствий для выдачи предписания, направленного на восстановление прав Заявителя.

С учетом изложенного и руководствуясь частью частью 17, 20 статьи 18.1, пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

1.

1.

1. Прекратить рассмотрение жалобы Заявителя на действия Организатора торгов и Оператора ЭТП при проведении торгов по извещению № 130420/39599967/01, в остальной части — признать обоснованной.

2. Установить в действиях Организатора торгов нарушение публичного порядка Российской Федерации, определенного законодательством об исполнительном производстве и положениями законодательства, регулирующего проведение публичных торгов.

3. Установить в действиях Организатора торгов нарушение пункта 6.3.6 Регламента площадки «Эль-Торг».

4. Выдать Организатору торгов и Оператору ЭТП обязательное для исполнения предписание об устранении допущенных нарушений.

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