ООО «АКВМ»

105062, г. Москва, улица Покровка, 28/6

"..."

ООО «Центр реализации»

119019, г. Москва, переулок Нащокинский д.14

Управление Росреестра по Москве

Большая Тульская ул., дом 15, Москва, 115191

РЕШЕНИЕ

по делу № 077/07/00-4639/2020 о нарушении

процедуры торгов и порядка заключения договоров

17.03.2020 г. Москва

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

рассмотрев жалобу "..." на действия ООО «АКВМ» при проведении торгов по реализации имущества (извещение № 110220/39106173/02, лот № 5)

в соответствии со ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ защите конкуренции» (далее — Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

В адрес Московского УФАС России поступила жалоба Заявителя на действия Организатора торгов.

Порядок рассмотрения антимонопольным органом жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров регламентирован ст. 18.1. Закона о защите конкуренции, для констатации которых не требуется оценивать влияние действий (бездействий) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии на состояние конкуренции.

В соответствии с ч. 1 ст. 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 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции как жалоба на обязательные в силу закона торги.

Согласно ч. 2 ст. 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.

Под публичными торгами понимаются торги, проводимые в целях исполнения решения суда или исполнительных документов в порядке исполнительного производства, а также в иных случаях, установленных законом. Правила, предусмотренные статьями 448 и 449 Кодекса, применяются к публичным торгам, если иное не установлено Кодексом и процессуальным законодательством (статья 449.1 ГК РФ).

Выигравшим торги на аукционе признается лицо, предложившее наиболее высокую цену, а по конкурсу - лицо, которое по заключению конкурсной комиссии, заранее назначенной организатором торгов, предложило лучшие условия (статья 447 ГК РФ).

Как следует из материалов дела, Организатором торгов на официальном сайте по адресу https://torgi.gov.ru опубликовано сообщение о проведении аукциона в соответствии Федеральным законом от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве».

Предметом торгов явилась квартира, при проведении торгов по реализации имущества должника.

Заявитель оспаривает действия Организатора торгов по отклонению его заявки от участия в торгах, поскольку указывает, что им был оплачен задаток своевременно.

Как следует из протокола об определении участников торгов по лоту № 5 заявка заявителя не была допущена до участия в торгах. В протоколе указано, что у Организатора торгов отсутствует подтверждение задатка в установленный срок по предусмотренным реквизитам.

Заявитель не согласен с отклонением его заявки от участия в торгах, указывает,

что он является аккредитованным участником площадки, более того им был уплачен задаток в размере 309400 рублей для участия в вышеуказанных торгах с сроки, предусмотренные Извещением.

В соответствии с извещением о проведении торгов предложение о цене подается в момент подачи заявки на ЭТП, в соответствии с регламентом площадки. Заявки подписываются электронной подписью (далее – ЭП) должностного лица или представителя (для юр. лиц) либо заявителя (для физ. лиц), непосредственно подающего заявки по форме ЭТП и организатора торгов.

В соответствии с пунктом 1.2 договора об оплате задатка Задаток вносится Заявителем в счет обеспечения исполнения обязательств по оплате реализуемого на торгах имущества и должен поступить на счет ТУ Росимущества в г. Москве до окончания срока подачи заявок на участие в конкретных торгах.

Также в сообщении о проведении торгов указано, что к торгам допускаются лица, оплатившие сумму задатка, не позднее окончания срока подачи заявок, а также представившие заявку (по форме Организатора торгов) на участие в торгах с документами по описи: заявка, согласие каждого владельца предоставленных персональных данных на их обработку и иные действия, анкета-сведения об участнике в соотв. с ФЗ от 07.08.2001 №115-ФЗ и от 25.12.2008 №273-ФЗ, платежный документ об оплате задатка с отметкой банка об исполнении и иные документы.

В соответствии с сообщением о проведении торгов указаны седеющие сроки участия в торгах.

Дата начала подачи заявок:	10.02.2020
Дата окончания подачи заявок:	26.02.2020 23:59

Подведение итогов – 02.03.2020 12-00

Также в бюллетени оперативной информации «Московские торги» указано, что к торгам допускаются лица, оплатившие сумму задатка не позднее окончания срока подачи заявок по реквизитам (при наличии суммы задатка до подведения итогов). Документом, подтверждающим поступление задатка в установленный срок, является выписка со счета ТУ Росимущества в городе Москве.

Начальная цена спорного лота составляла 6 188 000 руб. Как следует из материалов дела, заявителем до окончания срока подачи заявок осуществлена оплата задатка 26.02.2020 в 12:27. При этом 27.02.2020 денежные средства поступили на счет ТУ Росимущества по г. Москве – то есть до подведения итогов, что подтверждается платежным поручением и отметкой Управления Федерального казначейства по г. Москве.

Таким образом, Комиссия Управления усматривает, что на дату отклонения заявки заявителя задаток был не только оплачен заявителем, но и задаток был зачислен на счет ТУ Росимущества по г. Москве. Однако Организатором торгов было принято решение об отклонении заявки заявителя. Фактически основание, примененное Организатором торгов, опровергается материалами дела,

поскольку задаток был зачислен на счет ТУ Росимущества по г. Москве 27.02.2020. Соответственно, Организатор торгов не мог не располагать соответствующими сведениями.

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 Организатора торгов данным принципам не соответствовали и не учитывали правовую позицию Верховного Суда Российской Федерации, изложенную в определении от 01.07.2016 № 306-ЭС16-3230 по делу № А57-494/2014. Как указал ВС РФ, организатор торгов, действуя разумно и добросовестно, в целях обеспечения равных прав и соблюдения законных интересов всех потенциальных участников, должен способствовать формированию наибольшего по количеству состава участников торгов.

Торги являются конкурентной формой определения наиболее лучших условий за продаваемое имущество и в них имеет право принять участие любой желающий из неопределенного круга лиц (в том числе физические лица, не являющиеся профессиональными субъектами делового оборота), при установлении срока

внесения задатка должны учитываться банковские правила движения денежных средств (о которых потенциальные участники не обязаны быть осведомлены) в целях обеспечения поступления задатка на специальный счет, используемый для проведения торгов, на момент составления протокола об определении участников торгов (правовая позиция Верховного Суд Российской Федерации, изложенная в определении от 01.07.2016 № 306-ЭС16-3230 по делу № А57-494/2014).

Следовательно, как указал Суд, исполняя возложенную на него обязанность, организатор торгов должен определить такой срок внесения задатка, чтобы между этой датой и датой составления протокола об определении участников торгов существовал (вызванный объективными факторами) разумный временной разрыв, способствующий получению организатором торгов на дату составления протокола актуальной информации по всем лицам, изъявившим волю принять участие в торгах и внесшим задаток.

Как следует из ст. 849 Гражданского Кодекса РФ банк обязан по распоряжению клиента выдавать или перечислять со счета денежные средства клиента не позже дня, следующего за днем поступления в банк соответствующего платежного документа, если иные сроки не предусмотрены законом, изданными в соответствии с ним банковскими правилами или договором банковского счета.

При этом, возложение обязанности на участника торгов учитывать работу кредитной организации и территориальное место нахождение банка получателя и банка отправителя не представляется справедливым, поскольку в таком случае участники торгов будут поставлены в неравное положение в зависимости от их территориальной удаленности от нахождения банка, в котором организатором торгов открыт счет.

Московское УФАС России полагает, что правовой подход, в соответствии с которым отклонение заявки участника возможно в случае непоступдения на счет ТУ Росимущества по г. Москве задатка на дату составления соответствующего протокола обеспечит права участников торгов, что позволит организатору торгов обеспечить доступ к участию в торгах максимально широкого круга лиц, не отклоняя заявки по сугубо формальному основанию.

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.

На заседании Комиссии представитель Организатора торгов пояснил, что заявитель даже в случае, если бы был допущен до участия в торгах не смог бы обеспечить себе победу, поскольку его ценовое предложение, поданное в составе заявки, было меньше, чем у победителя. В связи с чем Комиссия Управления не усматривает оснований для выдачи Организатору торгов предписания.

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

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу "..." на действия ООО «АКВМ» 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. Обязательное для исполнения предписание не выдавать, снять ограничения с торгов, наложенные письмом Московского УФАС России от 12.03.2020 № ПО/12699/20.

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