ОПРЕДЕЛЕНИЕ

о разъяснении предписания комиссии Управления Федеральной антимонопольной службы по г. Москве по делу № 077/07/00-345/2019
о нарушении процедуры торгов и порядка заключения договоров

25.03.2020 г. Москва

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по г. Москве по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее – Комиссия),

рассмотрев обращения ООО «Аверс» о разъяснении порядка исполнения предписания Комиссии от 28.03.2019 по делу № 077/07/00-345/2019 (далее также — Предписание),

УСТАНОВИЛА:

Жалоба ООО «Райнбург СПб» (далее — Заявитель, Общество) на действия ООО «Аверс» (далее — Организатор торгов) при проведении торгов посредством открытого аукциона по продаже имущества должника (извещение № 040319/19157715/01, сообщение № 0003917, лот № 3 , далее — Торги) рассматривалась комиссией Московского УФАС России в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее — Закон о защите конкуренции).

В соответствии с частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции по результатам рассмотрения жалобы по существу комиссия антимонопольного органа принимает решение о признании жалобы обоснованной или необоснованной и в случае, если жалоба признана обоснованной, либо в случае установления иных не являющихся предметом обжалования нарушений (нарушений порядка организации и проведения торгов, заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися) принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного пунктом 3.1 части 1 статьи 23 названного закона.

В силу пункта 4 статьи 41 Закона о защите конкуренции на основании решения комиссия выдает предписание. Предписание оформляется в виде отдельного документа для каждого лица, которому надлежит осуществить определенные решением действия в установленный предписанием срок, подписывается председателем комиссии и членами комиссии, присутствующими на заседании комиссии.

Комиссией Московского УФАС России 28.03.2019 было вынесено решение по делу № 077/07/00-345/2019 о нарушении процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее - Решение).

Жалоба была признана обоснованной, в действиях Организатора торгов было установлено нарушение пункта 7.5 Методических рекомендации по вопросам организации продажи имущества, арестованного во исполнение судебных решений или актов органов, которым предоставлено право принимать решения об обращении взыскания на имущество (далее — Методические рекомендации), а также публичного порядка Российской Федерации, определенного законодательством, регулирующим проведение публичных торгов поскольку Организатор торгов неправомерно отклонил заявку Заявителя в связи с отсутствием документов, не изучив должным образом опросный лист его заявки, заполненный в соответствии с Федеральным законом от 07.08.2001 № 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма», который содержал недостающие документы, предусмотренных извещением о проведении Торгов.

В связи с чем, Комиссией Московского УФАС России было принято решение о выдаче Организатору торгов обязательного для исполнения Предписания об устранении выявленных нарушений по делу от 21.02.2019 по делу № 1-00-264/77-19.

В своих ходатайства Организатор торгов просит разъяснить порядок исполнения Предписания с учетом заключенного договора купли-продажи имущества от 15.03.2019 № 12/03-2019-ар, а также с учетом регистрации перехода права собственности на данное имущество.

Комиссия отмечает, что рассматриваемые правоотношения являются публично-правовыми, что свидетельствует о том, что все стороны должны неукоснительно соблюдать требования законодательства, в том числе, Организатор торгов, осведомленный о том, что ему выдано предписание. Организатор торгов должен воздерживаться от совершения каких-либо действий, которые в дальнейшем сделают невозможным исполнение предписание.

Указывая на то, что заключенный между ООО «Аверс» и ИП Поповым В.В. договор купли-продажи имущества от 15.03.2019 № 12/03-2019-ар не является препятствием к исполнению выданного Предписания, суд в рамках дела № А40-159566/19 исходил из того, что на момент принятия Предписания антимонопольного органа переход права собственности на нежилое помещение уполномоченным государственным органом в соответствии со статьей 551 Гражданского кодекса зарегистрирован не был, в связи с чем такой договор не порождал никаких правовых последствий.

Исходя из ч. 1 ст. 551 ГК РФ, при заключении договора купли-продажи недвижимости момент заключения договора не совпадает с моментом перехода права собственности на нее. Договор купли-продажи недвижимого имущества признается заключенным в момент его подписания сторонами, однако право собственности у покупателя возникает с момента государственной регистрации перехода этого права.

Таким образом, до момента возникновения у покупателя права собственности на недвижимость, он не вправе ей распоряжаться.

В этой связи все дальнейшие конклюдентные действия Организатора торгов, связанные с регистрацией этого договора, его исполнением, в условиях когда он должен соблюдать status quo, свидетельствуют о недобросовестности таких действий. Тем самым Организатор торгов создает условия, чтобы сделать Предписание антимонопольного органа неисполнимым, а потому он несет риски совершения таких действий и все последствия их совершения возлагаются на него.

Поскольку в рассматриваемом случае Организатор торгов не воздерживался от совершения действий по регистрации договора, хотя оспаривал указанное решение антимонопольного органа в судебном порядке, осознавал, что решение антимонопольного может быть признано законным, его аргументация о неисполнимости Предписания расценивается Комиссией критически.

Арбитражный суд города Москвы решением от 14.08.2019 по делу № А40-159566/19-33-1336 признал Предписание законным и исполнимым.

Законность Предписания антимонопольного органа проверяется судом на момент вынесения такого предписания с учетом тех материалов, которые были у антимонопольного органа.

Соответственно, каким образом исполнять Предписание, учитывая ситуацию, самостоятельно и осознанно созданную Организатором торгов, следует определить самому Организатору торгов, в том числе, о расторжении договора, поскольку антимонопольный орган не оценивает проблемы гражданско-правового характера, связанные с тем, что договор уже заключен и исполняется победителем.

Если Организатору торгов надлежит совершить действия, обратные заключению договора, в целях исполнения Предписания, соответственно такой договор надлежит расторгнуть и провести процедуру Торгов повторно.

При этом Комиссия не считает препятствием для исполнения Предписания факт оспаривания Заявителем в Арбитражном суде Санкт-Петербурга и Ленинградской области договора, в рамках которого Заявитель просит применить последствия его недействительности, поскольку гражданско-правовой спор с обозначенным предметом препятствием к исполнению Предписания не является.

При таком положении Комиссия считает, что Организатору торгов необходимо совершить буквальные требования, указанные в Предписании, а именно:

1. Организатору торгов отменить протоколы, составленные в ходе проведения Торгов.

2. Предоставить участникам, подавшим заявки на участие в Торгах и внесшим задаток до 06.03.2019 включительно, возможность повторного внесения задатка в случае, если задатки таких участников были возвращены.

3. Уведомить указанных в пункте 2 Предписания участников Торгов о возможности повторного внесения задатка, при этом отклонение таких участников Торгов, не предоставивших задаток на участие в Торгах, не допускается в случае, если Организатором торгов не доведена до участников торгов информация о возможности повторного направления задатка.

4. Организатору торгов назначить новую дату рассмотрения заявок, дату подведения итогов Торгов.

5. Организатору торгов разместить информацию о вышеуказанных изменениях в источниках, предусмотренных для размещения информации о торгах законодательством Российской Федерации.

6. Организатору торгов пересмотреть заявки с учетом решения Комиссии Московского УФАС России от 28.03.2019 по делу № 077/07/00-345/2019.

При этом, если требуется расторжение заключенного договора, соответственно данный договор надлежит расторгнуть в целях исполнения Предписания.

Таким образом, в соответствии с частью 1 статьи 51.1 Закона о защите конкуренции,

ОПРЕДЕЛИЛА:

1. Ходатайства ООО «Аверс» о разъяснении предписания от 21.02.2019 по делу № 077/07/00-345/2019 удовлетворить.

2. Разъяснить порядок исполнения предписания от 28.03.2019 по делу № 077/07/00-345/2019 о нарушении антимонопольного законодательства. В частности, исполнение Предписания подразумевает осуществление повторного рассмотрения поступивших заявок участников Торгов с учетом мотивированной части настоящего определения.

При этом Комиссия обращает внимание, что за невыполнение в установленный срок законного предписания антимонопольного органа статьей 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях предусмотрена административная ответственность.