

ООО «АКВМ»

улица Покровка 28/6, Москва, 105062

"..."

ООО «Центр реализации»

119019, Москва, Нащокинский пер.,
дом 14

ТУ Росимущества по Москве

Орликов пер., 3, корп. Б, Москва,
107139

Управление Росреестра по Москве

Большая Тульская ул., дом 15,
Москва, 115191

РЕШЕНИЕ

по делу № 077/07/00-2564/2020 о нарушении
процедуры торгов и порядка заключения договоров

17.02.2020

Москва

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

Заместителя председателя Комиссии:

рассмотрев жалобу Амелиной Т.Н. на действия ООО «АКВМ» при проведении открытого аукциона по реализации имущества должников (извещение № 210120/39106173/01, лот № 1),

в соответствии со ст. 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.

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».

11.12.2019 ТУ Росимущества в Москве выдано ООО «АКВМ» (Организатор торгов) поручение на реализацию арестованного имущества.

20.01.2020 в журнале «Бюллетень оперативной информации «Московские торги» №12020, а также на официальном сайте для размещения информации о проведении торгов в формационно-телекоммуникационной сети «Интернет» по адресу: <https://torgi.gov.ru> было размещено извещение 210120/39106173/01 о проведении публичных торгов.

04.02.2020 Амелиной Татьяной Николаевной, действовавшей от имени и в интересах Амелина Алексея Васильевича на Электронной торговой площадке «Центр Реализации» (далее по тексту - ЭТП «Центр реализации») подана заявка № 0008834 на участие в торгах по продаже недвижимого заложенного арестованного имущества: квартиры, площадью 44,1 кв.м, расположенной по адресу: Москва, ул Профсоюзная, д. 27, корп. 7, кв. 19, к/н: 77:06:0004004:1279 (лот № 1, процедура № 7927).

Протоколом об определении участников торгов по лоту № 1 от 06.02.2020 Амелина Т.Н. не допущена к участию в торгах.

Амелина Т.Н. считает отказ Организатора торгов необоснованным, незаконным, ограничивающим конкуренцию на приобретение имущества, по следующим основаниям.

В Протоколе указано следующее основание для отказа: предоставлен неполный комплект документов, предусмотренных законом и документацией, в т.ч. документы не соответствуют размещенным формам.

На заседании Комиссии представитель Организатора торгов пояснил, что участником торгов была представлена заявка на участие в иной форме нежели это было предусмотрено сообщением о проведении торгов. Как усматривается из материалов дела, разница между надлежащей формой заявки, установленной Организатором торгов, и заявкой, поданной участником, заключается лишь в способе изложения в ней информации. Так, форма заявки Организатора торгов предусматривала изложение данных в виде таблицы, а заявка, поданная заявителем, содержала данные в виде сплошного, но структурированного текста.

Как установлено Комиссией Управления, в Бюллетене оперативной информации «Московские торги» указано, что лицам, претендующим на участие в торгах, надлежит представить следующие документы с описью:

- заявка;

- согласие каждого владельца предоставляемых персональных данных на их обработку, ранение и дальнейшие действия, в соответствии с требованиями закона о персональных данных.
- платежный документ об оплате задатка, с отметкой банка об исполнении платежа.
- анкета-сведения об участнике во исполнение требований Федеральных законов от 07.08.2001 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, преступным путем, и финансированию терроризма» и от противодействию коррупции»;
- договор о задатке;
- паспорт;
- свидетельство налогового органа о регистрации и присвоении ИНН.

27.01.2020 то есть после публикации извещения № 210120/39106173/01, на сайте организатора торгов в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» размещена новая форма заявки на участие в торгах. В свою очередь, по форме новая заявка не имеет отличий от старой формы заявки в части содержания и предоставления основных сведений об участнике, его представителе, а также о самом лоте. Изменения связаны лишь с внешним видом, формой заявки на участие.

Таким образом, отказ в участии в торгах в части предоставления неполного комплекта документов, предусмотренных законом и документацией, является ошибочным, поскольку заявителем поданы все вышеперечисленные документы.

Необходимо также отметить, что как указывает заявитель ранее поданная Амелиной Т.Н. заявка на участие в торгах, проводимых тем же Организатором торгов на ЭТП «Центр Реализации», была допущена Организатором торгов при аналогичной поданной документации.

Кроме того, в Протоколе Организатор торгов не дал правовое обоснование для отказа в принятии заявки, а именно, не указал нормативный правовой акт, регламентирующий порядок предоставления и перечень документов, необходимых для участия в торгах.

В соответствии с протоколом, заявки поданы от 18 претендентов, из них всего лишь 5 предложившие наиболее низкие ценовые предложения были допущены к участию в торгах.

Комиссия Управления, рассмотрев обстоятельства дела, соглашается с заявителем о недостаточности оснований для отклонения заявки заявителя, учитывая, что Организатором такие основания не отражены в сообщении/извещении/документации о проведении торгов, а установленные им несоответствия заявки не препятствовали допуску заявки заявителя к участию в аукционе с закрытой формой подачи ценовых предложений.

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 Организатора торгов по отклонению заявки заявителя данным принципам не соответствовали.

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

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Амелиной Т.Н. 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. Выдать обязательное к исполнению предписание.

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