

РЕШЕНИЕ

по делу № 1-00-2023/77-18 о нарушении

процедуры торгов и порядка заключения договоров

20.11.2018 г. Москва

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

<...>

от <...> .: <...>

от ООО «ГК «Кварта»: <...>

рассмотрев жалобу <...> (далее — Заявитель) на действия организатора торгов — ООО «ГК «Кварта» (далее — Организатор торгов) при проведении торгов по продаже арестованного имущества (реестровый № 051018/26826073/04) (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 поступили жалобы Заявителя на действия Организатора торгов при проведении Торгов.

По мнению Заявителя, нарушение его прав и законных интересов со стороны Организатора торгов выразилось в фактическом ограничении доступа к участию в Торгах путем взимания платы за участие в этих Торгах.

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.

Установлено, что Организатором торгов по поручению Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в городе Москве № 1510-8А от 27.08.2018 реализуется имущество должника (квартира общей площадью 38,7 кв.м. в г. Москва, ул. Енисейская, д. 30, кв. 216, к/н 77:02:0011006:3516) на Торгах.

Извещение о проведении Торгов размещено на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» www.torgi.gov.ru опубликовано 08.10.2018 Прием заявок происходит на сайте электронной торговой площадки ООО «ВЭТП» <https://арест.вэп.рф> (далее — ЭТП «ВЭТП»).

В соответствии с указанным извещением дата начала подачи заявок на участие в Торгах — 10.10.2018, дата окончания приема заявок — 30.10.2018, дата подведения итогов Торгов — 06.11.2018. Начальная цена лота — 4 640 000, 00 руб.

Согласно доводам жалобы, выбор Организатором торгов площадки, взимающей плату за пользование функционалом приводит к необоснованному увеличению стоимости для покупателя, снижению количества участников Торгов, что противоречит принципам открытости и доступности торгов по продаже арестованного имущества.

При изучении материалов дела Комиссией установлено следующее.

В соответствии с пунктом 6.3 Регламента ЭТП «ВЭТП» (далее — Регламент) доступ к закрытой части ЭТП имеет прошедший регистрацию и авторизацию участник ЭТП. Посредством закрытой части ЭТП участник выполняет все действия, необходимые для организации торгов и участия в них.

Согласно пункту 7.2 Регламента лицо, подавшее заявку на регистрацию, оплачивает оператору электронной площадки вознаграждение за

предоставление доступа к информационным и технологическим ресурсам (Закрытая часть ЭТП), в соответствии с тарифами, указанными во вкладке «Тарифы» - «Регистрация» по адресу: <https://арест.вэп.рф/tarifs>.

В соответствии с информацией, указанной во вкладке «Тарифы» оплата за доступ к информационно-техническим ресурсам ЭТП и присвоение статуса «Участник торгов» составляет 10 000 руб. (услуга предоставляется на 1 месяц с возможностью дальнейшей пролонгации).

Согласно возражениям Организатора торгов ему неизвестны электронные торговые площадки не осуществляющие взимание платы с участников. Кроме того, представитель Организатора торгов отмечает, что в соответствии с протоколом о результатах Торгов от 06.11.2018 участниками Торгов признано 7 заявок между которыми состоялась конкурентная процедура по приобретению реализуемого имущества. Имущество было реализовано за 5 281 100,00 руб., что на 641 100,00 больше начальной цены продажи имущества.

Представитель Организатора торгов также заявил, что по результатам проведения процедуры с победителем Торгов был заключен договор купли-продажи имущества от 08.11.2018 № 1510/08/11/18, подписан акт приема-передачи имущества, покупатель полностью оплатил имущество.

Комиссия оценивает заявленные доводы критически в связи со следующим.

Для того, чтобы получить возможность подать заявку на участие в Торгах, потенциальному участнику необходимо оплатить сумму в размере 10 000 руб. вне зависимости от стоимости выставленного на Торгах имущества, что влечет за собой обременение в виде дополнительных затрат, и, как следствие, может являться дополнительным препятствием для участия в Торгах.

Кроме того, размер указанной платы возрастает в случае длительности процедуры торгов свыше периода первичного доступа к функционалу ЭТП «ВЭТП», что, по мнению Заявителя, также оказывает негативное влияние на круг потенциальных участников Торгов, ограничивая конкуренцию.

Комиссия отмечает, что указанные Торги являются публичными торгами, целью проведения которых является реализация имущества с наибольшей ценой. 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.

При этом, Организатором торгов не учтено то, что при отсутствии взимания платы за участие в Торгах могло быть подано большее количество заявок и, как следствие, имущество может быть реализовано за большую цену.

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.

Соответственно, отсеечение претендентов на стадии определения участников торгов, на стадии подачи заявок за счет взимания платы за доступ к торгам не

соответствует ни целям реализации имущества должника, ни целям конкурсного производства.

Действия Организатора торгов, в данном случае, могут повлечь за собой необоснованное ограничение конкуренции, ввиду того, что выбор площадки, требующей вознаграждение за пользование услугами и функциональными возможностями, может привести к ограничению количества потенциальных участников торгов. В частности это касается физических лиц, которые, ввиду существенного различия в материальном состоянии каждого лица, не могут позволить себе участвовать в торгах, так как ограничены в средствах.

Согласно части 1 статьи 10 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее — 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.

В целях обеспечения максимального количества участников на Организатора торгов возложена обязанность обеспечить равный доступ всех лиц к участию в торгах.

Кроме того, Организатор торгов обязан использовать информационные системы, обеспечивающие свободный и бесплатный доступ к информации о проведении торгов, правилах работы с использованием такой системы, возможность представления заявки на участие в торгах и прилагаемых к ней документов, их копий в форме электронных документов.

Таким образом, Организатор торгов несет ответственность за действия выбранной им электронной площадки в части обеспечения доступа всех заинтересованных лиц к участию в торгах.

Комиссия отмечает, что в данном случае Организатор торгов, ввиду отсутствия предусмотренного действующим законодательством запрета, злоупотребил своими гражданскими правами при реализации имущества должника на Торгах, выбрав площадку с взиманием платы за регистрацию и участие в торгах, что безусловно создает опасность искусственного сужения круга потенциальных участников Торгов.

Доказательств невозможности избрания для проведения спорных торгов какой-либо иной электронной площадки, невозможности проведения торгов без взимания платы с их участников Организатор торгов не представил.

Комиссия отклоняет доводы Организатора торгов относительно подтверждения факта наличия конкуренции между участниками ввиду участия в Торгах 7 заявок и повышения цены продажи имущества как неосновательные ввиду того, что в деле отсутствуют доказательства, свидетельствующие о том, что при условии

отсутствия взимания платы с участников Торгов, их не могло быть больше.

Кроме того, Комиссия обращает внимание, что в соответствии со Справочной информацией по объектам недвижимости, доступной на официальном сайте Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по адресу: <https://rosreestr.ru>, кадастровая стоимость реализуемой квартиры составляет 6 500 000,00. Таким образом, продажа квартиры по цене 5 281 100,00 руб., не отвечает интересам должника, так как реализация имущества за меньшую сумму в итоге снижает степень удовлетворяемости требований взыскателя.

При таких условиях состоявшиеся Торги не могут быть признаны легитимными.

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 Торгов.

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

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 в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

В контексте компетенции антимонопольного органа, как уполномоченного на осуществление контроля в сфере закупок (Торгов) 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 специфику 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 заседании Комиссии Организатором торгов не представлены доказательства, подтверждающие регистрацию права собственности на недвижимое имущество, являющегося предметом Торгов, в связи с чем Комиссия считает договор незаключенным.

На основании вышеизложенного, комиссией принято решение о признании жалобы обоснованной.

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

РЕШИЛА:

1.

1. Признать жалобу Заявителя на действия Организатора торгов при проведении Торгов обоснованной.
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 может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его принятия.

ПРЕДПИСАНИЕ

по делу № 1-00-2023/77-18 о нарушении

процедуры торгов и порядка заключения договоров

20.11.2018 г. 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 своего решения от 20.11.2018 по делу № 1-00-2023/77-18,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

ООО «ГК «Кварта» (далее — Организатор торгов) устранить нарушения, допущенные при проведении торгов по продаже арестованного имущества (реестровый № 051018/26826073/04) (далее — Торги), а именно:

1. Организатору торгов отменить протоколы, составленные в ходе проведения Торгов.
2. Организатору торгов вернуть участникам Торгов ранее поданные заявки с уведомлением о прекращении действия данных заявок и о возможности подать новые заявки на участие в Торгах.
3. Организатору торгов внести изменения в документацию о Торгах в части обеспечения свободного доступа на участие в Торгах с учетом решения Московского УФАС России 20.11.2018 по делу № 1-00-2023/77-18.
4. Организатору торгов продлить срок приема заявок на участие в Торгах таким образом, чтобы он составлял не менее пятнадцати дней с момента размещения информации о внесении изменений в документацию о Торгах до даты окончания приема заявок.
5. Организатору торгов разместить информацию о вышеуказанных изменениях в источниках, предусмотренных для размещения информации о Торгах законодательством Российской Федерации.
6. Организатору торгов исполнить настоящее предписание в срок не позднее

14.12.2018.

7. Организатору торгов о выполнении настоящего предписания сообщить в адрес Московского УФАС России в срок не позднее 21.12.2018 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.

1.

1.

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