

ЗАО «ВИТА Групп»

123060, г. Москва, улица Расплетина, дом 11, корпус 2

ООО «Новые конкурентные технологии»

125222, город Москва, ул. Митинская, д. 19, эт. 1, пом. 2, ком: 35

Управление Росреестра по Москве

Большая Тульская ул., дом 15, Москва, 115191

ТУ Росимуществва в г. Москве

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

## **РЕШЕНИЕ**

**по делу № 077/07/00-7713/2020 о нарушении**

**процедуры торгов и порядка заключения договоров**

**06.05.2020 г. Москва**

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

рассмотрев жалобу ЗАО «ВИТА Групп» на действия ООО «Новые конкурентные технологии», ООО «СПЕЦТОРГИ» при проведении торгов по реализации имущества должника (извещение № 300320/39918719/07, 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» (далее – Закон об исполнительном производстве).

В соответствии с Постановлением о передаче арестованного имущества на торги от 30.01.2020 Судебным приставом-исполнителем Коптевского ОСП УФССП России по Москве в рамках исполнительного производства от 21.01.2019 № 73/19/77036-ИП, возбужденного на основании исполнительного листа ФС 017509519 от 18.12.2018 об обращении взыскания на заложенное имущество, квартира была передана в ТУ Росимущества в г. Москве на реализацию на открытых торгах, проводимых в форме аукциона. Квартира, расположена по адресу: 125 1 83, Россия, г. Москва, ул. Лихоборгские Бугры, д.5, кв.54.

ТУ Росимущество в городе Москве привлекло для реализации вышеуказанного заложенного имущества ООО «НОВЫЕ КОНКУРЕНТНЫЕ ТЕХНОЛОГИИ».

В соответствии с частью 1 статьи 87 Федерального закона об исполнительном производстве принудительная реализация имущества должника осуществляется путем его продажи специализированными организациями, привлекаемыми в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

Реализация недвижимого имущества должника в соответствии с частью 3 статьи 87 Закона об исполнительном производстве осуществляется путем проведения открытых торгов в форме аукциона.

В соответствии с частью 2 статьи 90 Закона об исполнительном производстве порядок проведения торгов устанавливается Гражданским кодексом Российской Федерации, настоящим Федеральным законом, иными федеральными законами и

постановлениями Правительства Российской Федерации.

Таким образом, проведение торгов при реализации имущества должника в рамках Закон об исполнительном производстве является обязательным.

В соответствии с частью 1 статьи 57 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее - Закон об ипотеке) публичные торги по продаже заложенного имущества организуются и проводятся органами, на которые в соответствии с процессуальным законодательством Российской Федерации возлагается исполнение судебных решений, если иное не установлено федеральным законом.

В нашем случае реализация имущества должника проводилась в соответствии с Законом об исполнительном производстве, а также Законом об ипотеке.

30.03.2020 ООО «НОВЫЕ КОНКУРЕНТНЫЕ ТЕХНОЛОГИИ» на сайте <https://torgi.gov.ru> было опубликовано извещение о проведении торгов № 2300320/39918719/07 от 30.03.2020 (открытый аукцион), лот №21 по продаже заложенного имущества - Квартиры 51,4 кв. м. Адрес: г. Москва, ул. Лихоборские бугры, д.5, кв.54, к/н 77:09:0003001 :4173, дк Минасян А.Ю., поруч. ЛЗ/20/05/Коп-3, н/ц 6 534 458,64 руб. Дата проведения торгов 20.04.2020 в 12:20.

Дата начала подачи заявок 30.03.2020, дата и время окончания приема заявок — 14.04.2020 в 17 ч. 00 мин.

Форма торгов - аукцион, открытый по составу участников и закрытый по форме подачи предложения о цене, по адресу на сайте <http://storgi.ru> 15198.

10.04.2020 для участия в аукционе ЗАО «ВИТА Групп» оплатило задаток в сумме 326722,93 рублей.

14.04.2020 ЗАО «ВИТА Групп» в соответствии с извещением на сайте <http://storgi.ru> подало заявку (зарегистрирована за номером № 17164), предложение о цене, представило, указанный в извещении комплект документов.

17.04.2020 Организатором торгов был составлен протокол об определении участников торгов по лоту № (Торги № 915198), согласно которому из семи зарегистрированных заявок была отклонена.

Согласно п. 11.8. Регламента проведения торгов, размещенного на сайте <HTTPS://STORGI.RU/SALES/> решение об отказе в допуске заявителя к участию в торгах, принимается в случае, если:

- 1) заявка на участие в торгах не соответствует требованиям, указанным в сообщении о проведении торгов;
- 2) представленные заявителем документы не соответствуют установленным к ним требованиям или сведения, содержащиеся в них, недостоверны.

Как указывает заявитель причины отклонения заявки ЗАО «ВИТА Групп» в протоколе не содержатся.

Согласно пункту 1 статьи 449.1 Гражданского кодекса Российской Федерации в

целях исполнения решения суда или исполнительных документов в порядке исполнительного производства проводятся публичные торги.

В протоколе о результатах публичных торгов должны быть указаны все участники торгов, а также предложения о цене, которые они вносили (пункт 6 статьи 449.1 ГК РФ).

Как следует из материалов дела, протокол Организатором торгов, в котором отражены основания отклонения заявки заявителя на сайте <https://torgi.gov.ru/> не размещен Организатором торгов, также он не размещен в открытом доступе на электронной торговой площадке. Таким образом, действительные причины отклонения заявки установить невозможно, администрировать их не представляется возможным.

Вместе с тем, применяя пункт 1 статьи 449.1 Гражданского кодекса Российской Федерации, а также п. 12.7 Регламента организатор, рассматривает направленные заявки на участие в торгах, по итогам рассмотрения заявки на участие в торгах Организатор допускает Претендента до участия в торгах, либо отказывает ему в допуске, если Заявка на участие в торгах не соответствует требованиям информационного сообщения о проведении торгов, с указанием мотивированных причина отказа.

Таким образом, организатор торгов не указал мотивированные причины отказа ЗАО «ВИТА Групп» в допуске к торгам.

20.04.2020 ЗАО «ВИТА Групп» направило Организатору торгов запрос о предоставлении информации о причинах отклонения заявки ЗАО «ВИТА Групп».

21.04.2020 Организатор торгов сообщил о причинах отклонения заявки ЗАО «ВИТА Групп» об отсутствии ИНН и паспорта руководителя.

ООО «НОВЫЕ КОНКУРЕНТНЫЕ ТЕХНОЛОГИИ» был составлен протокол хода и определения победителя торгов в электронной форме, согласно которому победителем торгов признан участник Миллер Борис Александрович, предложивший цену 7 615 000.00 руб. Вместе с тем, в ценовом предложении ЗАО «ВИТА Групп» указана цена в сумме 7 850 000 рублей. Таким образом, заявитель должен был быть признан победителем торгов в случае, если бы его заявка была бы допущена до участия.

В соответствии с сообщением о проведении торгов Требования к оформлению заявки размещены на сайте <http://www.tender.group/> и в извещении.

В соответствии с извещением о проведении торгов заявка участника должна содержать: платежный документ об оплате задатка с отметкой банка об исполнении; паспорт (с приложением всех страниц), ИНН (на бланке ИФНС, либо подтверждение данных о ИНН с официального сайта ИФНС); анкету-сведение; заявку на участие в торгах; если заявка подается представителем претендента – надлежащим образом оформленная доверенность на лицо, имеющее право действовать от имени претендента, копия паспорта представителя (с приложением всех страниц) и ИНН представителя (на бланке ИФНС, либо подтверждение данных о ИНН с официального сайта ИФНС); если заявка подается на недвижимое имущество – дополнительно представляется нотариальное

согласие супруга на приобретение имущества, брачный договор или заявление об отсутствии зарегистрированного брака (для физ. лиц). юридические лица дополнительно к вышеперечисленным документам предоставляют: – копии учредительных документов; – документы, подтверждающие полномочия органов управления, письменное решение о приобретении имущества; – выписку из ЕГРЮЛ, полученную не позднее 10 (Десяти) дней до подачи заявки на участие в торгах; копию бухгалтерского баланса на последнюю отчетную дату; паспорт генерального Директора или представителя (с приложением всех страниц).

Однако как указывает заявитель, данные документы были приложены к заявке, что подтверждается п. 20., п. 21 Описи документов, принятых от Заявителя.

Более того, в соответствии с извещением о проведении торгов № 215198 от 30.03.2020 подача заявки и док. осуществляется на сайте в сети Интернет по адресу: <http://storgi.ru/>, согласно регламенту работы электронной площадки. Согласно п. 9.3. Регламента ЭТП, размещенного на сайте <http://storgi.ru/>, для регистрации на электронной площадке заявитель представляет оператору электронной площадки заявление на регистрацию для юридических лиц, в том числе: копию документа, удостоверяющего личность руководителя, копию свидетельства ИНН руководителя. Учитывая, что ЗАО «ВИТА Групп» зарегистрировано на ЭТП, следовательно, документы имелись на ЭТП.

Кроме того, согласно п. 6.8. Регламента ЭТП оператор несет ответственность за надлежащее хранение электронных документов в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. Согласно п. 1 1.6. Регламента не позднее одного часа с момента окончания представления заявок на участие в торгах оператор электронной площадки направляет организатору торгов все зарегистрированные заявки, представленные до истечения установленного срока окончания представления заявок путем предоставления списка представленных заявок и доступа к представленным документам в рабочем разделе «личном кабинете») организатора торгов.

В целях получения сведений из личного кабинета на ЭТП 21.04.2020 ЗАО «ВИТА Групп» направило оператору электронной торговой площадке «STORGI.RU» запрос о предоставлении доступа в личном кабинете к размещенной заявке по открытому аукциону, доступ к собственным заявкам через личный кабинет

В своём письме ЭТП указало: «Для входа в личный кабинет, используйте логин и пароль. В случае, если пароль утерян, вы можете восстановить пароль по ссылке <https://storgi.ru/personal/auth/?forgotpassword=yes>. Для подачи отзыва заявки используйте интерфейс ЭТП.

На заседании Комиссии представитель Оператора ЭТП подтвердил, что все документы, загруженные участником закупки, становятся ему недоступными после направления Оператору для участия. Фактически участник торгов лишен возможности доказать, что им спорные документы были представлены. При этом как установлено Комиссией Управления выбранная Организатором торгов площадка не включена в перечень, утвержденный распоряжением Правительства РФ от 12.07.2018 № 1447-р «Об утверждении перечней операторов электронных площадок и специализированных электронных площадок, предусмотренных Федеральными законами от 05.04.2013 № 44-ФЗ, от 18.07.2011 № 223-ФЗ» (далее - Перечень), вопреки положениям государственного контракта.

Таким образом, ответственность за невозможность участником торгов доказать факт представления спорных документов в силу функционала электронной торговой площадки при указании таковых в описи, представленной в материалы дела, возлагается на Организатора торгов, который вопреки требованиям государственного контракта выбрал иную площадку со специфичным функционалом, ограничивающим процессуальные права заявителя.

При таких обстоятельствах Комиссия Управления не усматривает оснований для иного подхода. Также Комиссия Управления отмечает, что паспорт генерального директора при наличии выписки от имени юридического лица как участника является излишним требованием. Кроме того, сведения о паспорте генерального директора были указаны обществом в составе анкеты.

Так, порядок проведения публичных торгов по продаже имущества, заложенного по договору об ипотеке, определяется процессуальным законодательством Российской Федерации, поскольку Федеральным законом «Об ипотеке (залоге недвижимости)» не установлены иные правила (абзац второй пункта 1 статьи 56 данного Федерального закона).

В свою очередь, действующее правовое регулирование рассматриваемых торгов, а именно Закон об исполнительном производстве, Закон об ипотеке, правила статей 447 - 449 Гражданского кодекса Российской Федерации не определяют требования к составу заявки участника торгов.

Согласно пункту 1 статьи 6 Гражданского кодекса Российской Федерации в случаях, когда предусмотренные пунктами 1 и 2 статьи 2 настоящего Кодекса отношения прямо не урегулированы законодательством или соглашением сторон и отсутствует применимый к ним обычай, к таким отношениям, если это не противоречит их существу, применяется гражданское законодательство, регулиющее сходные отношения (аналогия закона).

В связи с чем в отсутствие надлежащей нормы права, антимонопольный орган полагает возможным применить аналогию закона.

Согласно ч. 11 ст. 110 Закона о банкротстве заявка на участие в торгах составляется в произвольной форме на русском языке и должна содержать указанные в сообщении о проведении торгов следующие сведения: наименование, организационно-правовая форма, место нахождения, почтовый адрес заявителя (для юридического лица); фамилия, имя, отчество, паспортные данные, сведения о месте жительства заявителя (для физического лица); номер контактного телефона, адрес электронной почты заявителя.

Таким образом, Закон о банкротстве и вовсе не обязывает участника торгов юридического лица представлять копии паспорта генерального директора, поскольку юридическое лицо является самостоятельным субъектом права, чья правоспособность подтверждается выпиской из ЕГРЮЛ, для физических же лиц и вовсе достаточны сведения о паспорте физического лица.

Свидетельство об ИНН, выписка юридического лица были представлены заявителем в составе заявки.

Указанные обстоятельства позволяют сделать вывод об избыточном характере

соответствующих требований Организатора торгов. Кроме того, на Комиссии Организатор торгов пояснил, что соответствующие сведения о победителе торгов подлежат передаче в Росимущество по г. Москве. Однако соответствующие распоряжения со стороны Росимущества по г. Москве в материалы дела Организатором торгов не представлены. В связи с чем Комиссия Управления считает возможным возложить непосредственно на победителя торгов соответствующую обязанность во избежание ограничения конкуренции при проведении торгов и не достижению соответствующих целей.

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.

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 заявителя данным принципам не соответствовали. Согласно 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). Не допускается использование гражданских прав в целях ограничения конкуренции, а также злоупотребление доминирующим положением на рынке.

Согласно части 6 статьи 58 Закона об ипотеки выигравшим публичные торги признается лицо, предложившее на публичных торгах наиболее высокую цену за продаваемое имущество. Это лицо и организатор публичных торгов подписывают в день их проведения протокол о результатах публичных торгов. Уклонение кого-либо из них от подписания протокола влечет последствия, предусмотренные пунктом 5 статьи 448 Гражданского кодекса Российской Федерации.

На заседании Комиссии представитель Организатора торгов указал на факт заключения договора.

Вместе с тем Комиссия Управления отмечает, что предметом упомянутого договора является обязанность Организатора торгов передать покупателю объект недвижимости. Однако указанный договор не зарегистрирован в установленном законом порядке.

В соответствии со ст. 433 ГК РФ договор, подлежащий государственной регистрации, считается для третьих лиц заключенным с момента его регистрации, если иное не установлено законом.

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.

Возможность выдачи предписания об отмене составленных в ходе проведения торгов протоколов и внесении изменений в аукционную документацию предусмотрена положениями ч. 20 ст. 18.1, п. 3.1 ч. 1 ст. 23 Закона о защите конкуренции. В связи с чем Комиссия Управления усматривает возможность выдачи Организатору торгов обязательное к исполнению предписание.

В контексте компетенции антимонопольного органа, как уполномоченного на осуществление контроля в сфере 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 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) 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.

На заседание Комиссии организатором торгов не представлены доказательства, подтверждающие регистрацию договора аренды, являющегося предметом Торгов, в связи с чем Комиссия управление не усматривает оснований для невыдачи предписания, направленного на восстановление прав заявителя.

На основании изложенного, Комиссия Управления приняла решение о признании жалобы заявителя обоснованной.

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

#### **РЕШИЛА:**

1. Признать жалобу ЗАО «ВИТА Групп» на действия ООО «Новые конкурентные технологии» 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.