"...

ООО «АКВМ»

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

АО «Вэллстон»

Верхняя Красносельская ул., 2/1, Москва, 107140

ТУ Росимущества в г. Москве

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

Управление Росреестра по Москве

Большая Тульская ул., дом 15, Москва, 115191

РЕШЕНИЕ

по делу № 077/07/00-760/2020 о нарушении

процедуры торгов и порядка заключения договоров

21.01.2020 г. Москва

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

рассмотрев жалобу Фомиченко А.С. (далее – заявитель) на действия ООО «АКВМ» при проведении торгов по реализации имущества должника, сообщение № 241219/39106173/01, лот № 4 (далее - торги),

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, общей площадью 37 кв.м, расположенная по адресу: г. Москва, ул. Облепиховая, д.5, кв.29 к/н: 77:17:0140308:2406, д-к Сватков С.В. Имеющаяся документация по лоту размещена на сайте организатора торгов: https://www.akvmtorgi.com.

Торги проходили в форме аукциона, открытого по составу участников и закрытого по форме подачи предложения о цене по адресу: www.electro-torgi.ru (Электронная торговая площадка «ELECTRO-TORGI»).

Предложение по цене подавалось в момент подачи заявки на ЭТП.

Как указано в сообщении о проведении торгов, 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, платежный документ об оплате задатка, паспорт <...> ИНН (для физ.лиц), копии учредительных документов, документы, подтверждающие полномочия органов управления, письменное решение о приобретении имущества, выписка из ЕГРЮЛ/ЕГРИП (не позднее 1 мес. до подачи заявки), копия бух.баланса на последнюю отчетную дату, а также анкету-сведения об участнике и договор о задатке. Если заявка подается представителем претендента необходимо представить документы, подтверждающие полномочия действовать от имени претендента, оформленные в соответствии с действующим законодательством РФ. Вышеперечисленные документы подаются в виде скан-образов всех страниц документов и подписываются ЭП заявителя (для физ. лиц) или должностного лица заявителя (для юр. лиц).

Заявитель обжалует действия Организатора торгов по отклонению его заявки от участия в торгах.

В соответствии с протоколом об определении участников торгов заявка заявителя отклонена от участия в торгах по следующему основанию: заявитель не представил заявку на участие в торгах и предлагаемые к ней документы, соответствующие требованиям Извещения о проведении торгов по продаже имущества.

Ни Законом об исполнительном производстве, ни Законом об ипотеке не предусмотрены конкретные основания для отклонения заявок участников торгов. В настоящем случае, Организатор торгов пояснил, что отклонение заявки заявителя было обусловлено следующими фактическими обстоятельствами: в заявке заявителем указана неверно дата проведения торгов 10.01.2019. В свою очередь, Комиссия отмечает о несущественном характере технической ошибки, поскольку из заявки однозначно следует на какие конкретно торги она подается, указано имущество, его кадастровый номер и иные реквизиты, дающие Организатору торгов однозначное понимание на какие именно торги подана заявка заявителя.

Вторым основанием отклонения заявки явилось неуказание даты ее подписания собственноручно заявителем. В свою очередь, Комиссия также не может согласиться с достаточностью такого основания, поскольку заявка заявителя подавалась посредством функционала ЭТП и была скреплена электронной цифровой подписью, а также функционал ЭТП позволяет однозначно администрировать дату подачи заявки, в свою очередь дата ее подписания не имеет правового значения.

Также Организатор указал на то, что дата заполнения анкеты не совпадает с датой подачи заявки, однако Комиссия отмечает, что сообщение о проведении торгов не накладывало на участников соответствующих обязанностей и Организатор торгов также не смог пояснить необходимость такого совпадения.

Дополнительно, Организатор торгов указал, что заявителем в разделе 7 анкеты не отражена цель совершения сделки, в свою очередь, Комиссия вновь не может согласиться с действиями Организатора торгов о существенном характере незаполнения соответствующей формы для участия в торгах, поскольку действующее законодательство не возлагает на участников торгов в обязательном порядке необходимость указывать цель участия в торгах. Кроме того, Организатор торгов также не представил нормативного обоснования необходимости таких сведений в составе заявки, а также невозможность допуска заявки заявителя до участия в торгах, учитывая, что в протоколе все вышеназванные недостатки Организатором торгов не были отражены.

Также заявитель на заседании Комиссии пояснил, что его ценовое предложение было на 1 500 000 выше от цены предложенной победителем торгов, а также, что его заявка с такими же недостатками, как на том настаивает Организатор торгов, по другим торгам была допущена Организатором до участия.

Комиссия Управления, рассмотрев обстоятельства дела, также 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 дефекты 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 заявителя по отклонению заявки заявителя данным принципам не соответствовали.

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 представил договор, заключенный 17.01.2020 с победителем торгов.

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

Вместе с тем 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 Фомиченко А.С. 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.