

<...>

<...>

ООО Консалтинговая группа «М-ЛИГАЛ»

пос. Сосенское, д. Сосенки, д. 126, эт. 1, лит. А1, пом.56/1,

Москва, 108803

ООО «ТендерСтандарт»

пр. Буденновский, д. 59, а/я 502, Ростов-на-Дону, 344011

РЕШЕНИЕ

по делу № 077/07/00-6864/2019 о нарушении

процедуры торгов и порядка заключения договоров

08.08.2019

г. Москва

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

при участии представителей:

ООО Консалтинговая группа «М-ЛИГАЛ» — <...> (доверенность от <...> № <...>),

<...> (лично), <...> (доверенность от <...> № <...>),

рассмотрев жалобу <...> (далее — Заявитель), направленную представителем по доверенности <...>, на действия ООО Консалтинговая группа «М-ЛИГАЛ» (далее — Организатор торгов) при проведении открытых торгов (аукцион) по продаже имущества должника (извещение № 050719/34705371/01, лот № 2, 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 поступила жалоба Заявителя на действия Организатора торгов при проведении Торгов, мотивированная несогласием с отклонением его заявки от участия в Торгах.

Представитель Организатора торгов против удовлетворения жалобы возражал, представив испрашиваемые документы по спорной процедуре.

Жалоба рассмотрена по правилам статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции).

В соответствии с пунктом 1 части 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 18.07.2011 № 223-ФЗ О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц (далее — Закон о закупках), за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

Согласно части 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» (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.

Согласно части 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.

В соответствии с частью 3 статьи 90 Закона об исполнительном производстве извещение о проведении торгов размещается на официальном сайте Российской Федерации в сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации, и на официальном сайте Федеральной службы судебных приставов в сети «Интернет». Информация о проведении торгов должна быть доступна для ознакомления всем

заинтересованным лицам без взимания платы.

Извещение о проведении Торгов опубликовано на Официальном сайте для размещения информации о проведении торгов www.torgi.gov.ru (далее — Официальный сайт) 05.07.2019. Дата окончания приема заявок — 17.07.2019. Дата проведения Торгов — 17.07.2019.

Предмет торгов: нежилое помещение 49,1 кв.м., кад. № 50:11:0010110:693, расположенное по адресу: МО, г. Красногорск, ул. Лесная д. 9 кв. 146.

Заявитель в своей жалобе указывает на то, что Организатор торгов неправомерно отклонил заявку Общества по причине её несоответствия требованиям документации о Торгах, поскольку им были соблюдены все условия, предусмотренные законодательством и условиями участия, указанными в извещении о проведении Торгов, предоставлены все необходимые документы, оплачен задаток в размере и в сроки, предусмотренные извещением о проведении Торгов.

Комиссия, заслушав возражения Организатора торгов, оценив представленные документы и сведения в их совокупности и взаимной связи, установила следующее.

Согласно пояснениям Организатора торгов в Документации указано, что каждый документ, входящий в заявку, должен быть подписан лицом, имеющим право в соответствии с законодательством Российской Федерации действовать от лица участника без доверенности, или надлежащим образом уполномоченным им лицом на основании доверенности. В последнем случае копия доверенности прилагается к заявке.

Согласно письменным возражениям Организатора торгов основанием для отклонения заявки Заявителя послужило непредставление скан-образов анкеты-сведений о Заявителе и договора о задатке. Указанное требование было закреплено в извещении о Торгах.

Вместе с тем согласно представленным Организатором торгов документам (скриншотам с сайта электронной торговой площадки) анкета и договор о задатке были подписаны электронной цифровой подписью Заявителя (скриншоты с указанием того, что указанные документы подписаны, представлены Организатором торгов на заседании Комиссии, на скриншотах содержится информация, что «подпись корректна»).

При этом доводы Организатора торгов, что указанная подпись свидетельствует лишь о заверении документов, не может быть принята антимонопольным органом в связи с тем, что такой способ заверения документов выбран самой электронной торговой площадкой, привлекаемой Организатором торгов. Следовательно, Организатор торгов несет ответственность за полное и исчерпывающее изложение требований документации о Торгах и соотнесения их с регламентом электронной торговой площадки.

По мнению Комиссии, в рассматриваемом случае потенциальные участники могли быть введены в заблуждение.

В данном случае Заявитель подписал всю заявку на участие. Комиссия считает

данное обстоятельство достаточным для идентификации участия Заявителя в Торгах и его воли, а также отмечает следующее.

Учитывая наличие в рассматриваемых правоотношениях публично-правовых элементов, действующее законодательство предъявляет к Организатору торгов повышенные требования при проведении Торгов.

Документация не является единственным правовым актом, регламентирующим деятельность Организаторов торгов, и не является актом нормативного содержания (его законность не презюмируется), поэтому, при проверке той или иной конкурентной процедуры в административном порядке антимонопольный орган не может ограничиться исключительно проверкой соответствия обжалуемых действий разработанному Организатором торгов Документации. Законность действий Организатора торгов при формальном соответствии проводимой процедуры требованиям Документации не презюмирует их соответствие действующему законодательству, в том числе специальному.

Таким образом, само по себе наличие у Организатора торгов права устанавливать в Документации о Торгах требования к участкам не свидетельствует о законности таких требований.

Статьей 10 ГК РФ установлены пределы осуществления гражданских прав.

Так, в соответствии с частью 1 статьи 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).

Оценивая поведение Организатора торгов, в том числе в ходе допуска заявок, антимонопольный орган исходит из того, в допустимых ли пределах Организатором торгов осуществляются его полномочия, либо имеют место необоснованные и неразумные ограничения или условия реализации участниками их прав.

Представленная в составе заявки Заявителя подпись действительна, что не оспаривается Организатором торгов, что, в свою очередь, свидетельствует, о достоверности и легитимности содержащихся и ей подписанных сведений в документах.

Это опровергает ошибочный довод Организатора торгов о том, что приложения к заявке, подписанные таким способом, не имеют юридической силы.

Отклонение же заявки участника на основании представления им подписанного электронного документа, но без приложения скан-копии, явно противоречит обычаям делового оборота и является злоупотреблением правом.

Вместе с тем Комиссия отмечает, что неприложение Заявителем скан-копий указанных Организатором торгов документов не делает такие документы нелегитимным, и у Организатора торгов не было оснований сомневаться в их достоверности.

Указанные действия Организатора торгов оцениваются Комиссией критически, как исходящие из сугубо формального толкования положений Документации о

торгах и законодательства, свидетельствующие об отсутствии ориентированности Организатора торгов на достижение таких целей правового регулирования соответствующей сферы, таких как расширение круга участников конкурентных процедур.

В этой связи Комиссия приходит к выводу о необоснованности данного основания отклонения заявки Заявителя.

Вместе с тем согласно пункту 1 статьи 449 ГК РФ торги признаются недействительными в том числе в случае, если кто-либо необоснованно отстранен от участия в торгах.

Кроме того, согласно представленной информации предложение Заявителя было выше предложения победителя.

Также Комиссия отмечает, что в соответствии с п. 2 ст. 168 ГК РФ сделка, нарушающая требования закона или иного правового акта и при этом посягающая на публичные интересы либо права и охраняемые законом интересы третьих лиц, ничтожна, если из закона не следует, что такая сделка оспорима или должны применяться другие последствия нарушения, не связанные с недействительностью сделки.

Таким образом, ничтожна сделка, противоречащая требованиям закона и посягающая на публичные интересы. Согласно ч. 19 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции в случае принятия жалобы к рассмотрению организатор торгов, которому направлено уведомление о вызове на заседание комиссии по рассмотрению жалобы, не вправе заключать договор до принятия антимонопольным органом решения по жалобе.

Договор, заключенный с нарушением требования, установленного настоящим пунктом, является ничтожным.

Согласно п. 11 ст. 89 Закона об исполнительном производстве договор по результатам Торгов заключается не ранее чем через десять дней и не позднее чем через двадцать дней с даты размещения на официальном сайте.

Как следует из материалов дела, итоговый протокол опубликован Организатором торгов на Официальном сайте 19.07.2019. При этом, если последний день срока приходится на нерабочий день, днем окончания срока считается ближайший следующий за ним рабочий день (статья 193 ГК). Такой ближайший первый рабочий день пришелся на 29.07.2019. Таким образом, до 29.07.2019 (включительно) договор по результатам конкурентной процедуры не мог быть заключен Организатором торгов.

Однако на заседании Комиссии представитель Организатора торгов представил договор, заключенный по результатам Торгов 23.07.2019. Согласно пунктам 3, 4 статьи 1 ГК РФ при установлении, осуществлении и защите гражданских прав и исполнении гражданских обязанностей участники гражданских правоотношений должны действовать добросовестно; никто не вправе извлекать преимущество из своего незаконного или недобросовестного поведения.

Оценивая действия сторон как добросовестные или недобросовестные, следует исходить из ожидаемого поведения любого участника гражданского оборота,

учитывающего права и законные интересы другой стороны, содействующего ей в том числе в получении необходимой информации. По общему правилу пункта 5 статьи 10 ГК РФ добросовестность участников гражданских правоотношений и разумность их действий предполагаются, пока не доказано иное (пункт 1 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации»).

В настоящем случае Организатор торгов заключил договор 23.07.2019 с нарушением десятидневного срока, при этом названный срок не может определяться исключительно календарными днями и не учитывать фактическую невозможность обращения в уполномоченный орган с обжалованием действий Организатора торгов, если окончание такого срока приходится на нерабочий день, поскольку действующее законодательство, а также правоприменительная практика предоставляет гарантированный срок не только на обжалование действий, но и возможность восстановления нарушенных прав. В связи с чем Организатор торгов как лицо, обремененное публично-правовой обязанностью, обязан своими действиями гарантировать возможность восстановления прав участников Торгов посредством незаключения договора в сроки, отведенные на обжалование результатов конкурентной процедуры.

Согласно части 2 статьи 168 ГК РФ сделка, нарушающая требования закона или иного правового акта и при этом посягающая на публичные интересы либо права и охраняемые законом интересы третьих лиц, ничтожна, если из закона не следует, что такая сделка оспорима или должны применяться другие последствия нарушения, не связанные с недействительностью сделки. В соответствии с частью 1 статьи 166 ГК РФ сделка недействительна по основаниям, установленным законом, в силу признания ее таковой судом (оспоримая сделка) либо независимо от такого признания (ничтожная сделка).

Кроме того, как отмечает Комиссия, предмет упомянутого договора является обязанность Организатора торгов передать покупателю объект недвижимого имущества.

В соответствии с частью 1 статьи 551 ГК РФ переход права собственности на недвижимость к покупателю подлежит государственной регистрации.

В контексте компетенции антимонопольного органа, как уполномоченного на осуществление контроля в сфере закупок 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 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 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 заседание Комиссии организатором торгов не представлены доказательства, подтверждающие регистрацию права собственности на недвижимое имущество, являющегося предметом Торгов, в связи с чем Комиссия управление не усматривает оснований для невыдачи предписания, направленного на восстановление прав заявителя.

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 в действиях Организатора торгов нарушения части 1 статьи 449 ГК РФ и части 11 статьи 89 Закона об исполнительном производстве.
 3. Выдать Организатору торгов обязательное для исполнения предписание об устранении допущенных нарушений.

Настоящее решение вступает в законную силу со дня его принятия и может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев.