ООО «АКВМ»

Абрамцевская ул., д. 20, кв. 99,

г. Москва, 127572

ООО «РТС-тендер»

Тараса Шевченко наб., д. 23-А,

г. Москва, 121151

Управление Росреестра по г. Москве

Б. Тульская ул., д. 15,

г. Москва, 115191

ТУ Росимущества по г. Москве

Орликов пер., д. 3, корп. Б,

г. Москва, 107139

РЕШЕНИЕ

по делу № 077/07/00-15974/2020 о нарушении

процедуры торгов и порядка заключения договоров

25.09.2020 г. Москва

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

Заместителя председателя Комиссии:

при участии , представителя ООО «АКВМ» посредством видеоконференцсвязи;

рассмотрев жалобу (далее — Заявитель) на действия ООО «АКВМ» (далее — Организатор торгов) при проведении **торгов по продаже арестованного имущества, находящегося по адресу: г. Москва, ул. Бирюлевская, д. 1, корп. 3, кв. 106, к/н: 77:05:0010002:1980 (извещение № 310820/39106173/01, лот № 3) (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.**

По мнению Заявителя, нарушение его прав и законных интересов со стороны Организатора торгов выразилось в неправомерном отказе в допуске заявки в дальнейшем участии в 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 предметом Торгов является имущество: квартира г. Москва, ул. Бирюлевская, д. 1, корп. 3, кв. 106, к/н: 77:05:0010002:1980. Собственник: О.Ю. Клыгина.

Извещение о проведении Торгов размещено на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведение торгов в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» www.torgi.gov.ru опубликовано 31.08.2020 (далее - Извещение).

Из протокола № U41156-2 от 16.09.2020 следует, что заявка Заявителя отклонена от дальнейшего участия в Торгах со следующим обоснованием:

«В нарушение требований аукционной документации и действующего законодательства, при подаче заявки агентом не предоставлена доверенность на право совершения конкретных действий и поскольку поданы самостоятельные заявки как от агента, так и от принципала (вместо единой заявки со сведениями и об участнике, и об его представителе), не представляется возможным однозначно установить выгодоприобретателя по сделке, в случае признания участника победителем. Также паспорт гражданина РФ принципала предоставлен не в полном объеме».

Заявитель с указанным основанием отклонения не согласен, считая, что его заявка полностью отвечает требованиям, установленным документацией о Торгах.

Из извещения о проведении Торгов следует, что для участия в торгах заявители предоставляют все страницы следующих документов (в т.ч. по образцам организатора в ред. опубликованных на ЭТП, подаются в виде скан образов печатных собственноручно подписанных документов и дополнительно подписанных ЭЦП):

1) опись;

2) заявка;

3) анкета-сведения об участнике в соотв. с ФЗ от 07.08.2001 № 115-ФЗ и от 25.12.2008 № 273-ФЗ;

4) согласие каждого владельца перс. данных, указанных в документах;

5) документ об оплате задатка;

6) документ удостоверяющий личность;

7) ИНН;

8) доп. сведения, исходя из фактического статуса заявителя. При подаче заявки представителем – доверенность, с указанием конкретных полномочий, а также аналогичный комплект на представителя.

Заявка подписывается ЭЦП лица, непосредственно подающего заявку (при представительстве – обязательно наличие на то полномочий).

В жалобе Заявитель указывает, что им в составе заявки были представлены все необходимые документы, в частности агентский договор б/н от 10.09.2020, заключенный с , а также копии всех страниц паспорта, за исключением страниц 18, 19.

На заседании Комиссии представитель Организатора торгов указал, что к агентскому договору необходимо было приложить доверенность на совершение интересов от имени Заявителя, в свою очередь, в отсутствие доверенности Организатору торгов не представляется возможным однозначно определить выгодоприобретателя по сделке, также учитывая, что по сделке, совершенной агентом с третьим лицом от своего имени и за счет принципала, приобретает права и становится обязанным агент, хотя бы принципал и был назван в сделке или вступил с третьим лицом в непосредственные отношения по исполнению сделки.

В соответствии с п. 1 ст. 1005 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее — ГК РФ) по агентскому договору одна сторона (агент) обязуется за вознаграждение совершать по поручению другой стороны (принципала) юридические и иные действия от своего имени, но за счет принципала либо от имени и за счет принципала. По сделке, совершенной агентом с третьим лицом от своего имени и за счет принципала, приобретает права и становится обязанным агент, хотя бы принципал и был назван в сделке или вступил с третьим лицом в непосредственные отношения по исполнению сделки.

П. 2 ст. 1005 предусмотрено, что в случаях, когда в агентском договоре, заключенном в письменной форме, предусмотрены общие полномочия агента на совершение сделок от имени принципала, последний в отношениях с третьими лицами не вправе ссылаться на отсутствие у агента надлежащих полномочий, если не докажет, что третье лицо знало или должно было знать об ограничении полномочий агента.

Согласно ст. 1011 ГК РФ к отношениям, вытекающим из агентского договора, соответственно применяются правила, предусмотренные главами 49 и 51 ГК РФ, в зависимости от того, действует агент по условиям этого договора от имени принципала или от своего имени, если эти правила не противоречат положениям настоящей главы или существу агентского договора.

Из представленного Заявителем агентского договора следует, что агент обязуется от своего имени и за счет принципала участвовать в Торгах. При этом в указанном агентском договоре четко разграничены полномочия агента, а также обязанности принципала, в том числе принципал обязуется подписать договор купли-продажи в случае признания победителем. При этом агент обязан совершать действия, направленные на принятие участия в Торгах, а также действовать в интересах принципала.

При таких обстоятельствах, учитывая, что агентский договор предусматривает совершение действий агентом от своего имени и за счет принципала, а также, принимая во внимание, однозначное разграничение полномочий агента и принципала в спорном договоре, Комиссия приходит к выводу, что к такому договору не применяются положения ст. 1011 ГК РФ, а равно довод Организатора торгов о невозможности идентификации в чьих интересах направлена заявка на участие в Торгах не находит своего фактического подтверждения.

На основании вышеизложенного, Комиссия приходит к выводу, что у Организатора торгов отсутствовали правовые основания для отклонения заявки Заявителя по рассматриваемому основанию и признает довод жалобы Заявителя обоснованным в рассматриваемой части.

Также Организатор торгов указывает, что в нарушение требований извещения о проведении Торгов Заявителем представлены не все страницы паспорта, а именно отсутствуют 18 и 19 страницы.

При этом все остальные страницы были представлены в составе заявки, как и представлены все паспортные данные на Заявителя. На заседании Комиссии Организатор торгов затруднился пояснить в чем выражается принципиальная необходимость представления в составе заявки всех страниц паспорта.

При этом довод Организатора торгов о том, что в случае наличия в паспорте посторонних надписей или порче страниц паспорта, такой документ будет являться недействительным, из чего следует, что Заявитель не сможет подписать договор купли продажи-имущества не принимаются Комиссией во внимание, поскольку Организатор торгов не наделен полномочиями по установлению действительности паспорта Российской Федерации, а возможность дальнейшего подписания договора предъявляется к победителю процедуры, а не к ее участнику.

Комиссия, рассмотрев обстоятельства дела, соглашается с заявителем о недостаточности оснований для отклонения заявки заявителя, поскольку установленные им несоответствия заявки не препятствовали допуску заявки заявителя к участию в Торгах.

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 формальным основаниям не соответствует целям реализации имущества должника.

Так, Организатор торгов не смог представить обоснование обязательного представления Заявителем паспорта с учетом того обстоятельства, что в анкете участника приведены необходимые паспортные данные.

Более того, довод Организатора торгов о том, что сканобраз страниц паспорта позволяет надлежащим образом идентифицировать, что паспорт находится в надлежащем состоянии не принимается во внимание, поскольку скан паспорта мог быть сделан ранее, до того как его страницы были испорчены.

При этом согласно пункту 5 статьи 10 Гражданского кодекса Российской Федерации добросовестность участников гражданских правоотношений и разумность их действий предполагаются.

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.

Резюмируя вышеизложенное, Комиссия приходит к выводу об обоснованности жалобы Заявителя и признает действия Организатора торгов нарушающими

публичный порядок Российской Федерации, определенный законодательством, регулирующим проведение публичных торгов.

С учетом изложенного и руководствуясь частью 20 статьи 18.1, пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции, **Комиссия**

РЕШИЛА:

1.
    1.
        1. Признать жалобу Заявителя на действия Организатора торгов при проведении Торгов обоснованной.
        2. Установить в действиях Организатора торгов нарушения п. 10 ГК РФ, публичного порядка **Российской Федерации, определенный законодательством, регулирующим проведение публичных торгов.**
        3. **Выдать Организатору торгов обязательное для исполнения предписание об устранении допущенного нарушения.**

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

ООО «АКВМ»

Абрамцевская ул., д. 20, кв. 99,

г. Москва, 127572

ООО «РТС-тендер»

Тараса Шевченко наб., д. 23-А,

г. Москва, 121151

Управление Росреестра по г. Москве

Б. Тульская ул., д. 15,

г. Москва, 115191

ТУ Росимущества по г. Москве

Орликов пер., д. 3, корп. Б,

г. Москва, 107139

ПРЕДПИСАНИЕ

по делу № 077/07/00-15974/2020 о нарушении

процедуры торгов и порядка заключения договоров
25.09.2020 г. Москва

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

Заместителя председателя Комиссии:

руководствуясь пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», на основании решения Комиссии от 25.09.2020 по делу № **077/07/00-15974/2020,**

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

ООО «АКВМ» при проведении **торгов по продаже арестованного имущества,находящегося по адресу: г. Москва, ул. Бирюлевская, д. 1, корп. 3, кв. 106, к/н: 77:05:0010002:1980 (извещение № 310820/39106173/01, лот № 3) (далее — Торги)** устранить допущенное нарушение, а именно:

1. Организатору торгов отменить протоколы, составленные в ходе проведения Торгов.

2. Организатору торгов определить новую дату рассмотрения заявок на участие в Торгах, новую дату проведения Торгов, новую дату подведения итогов Торгов.

3. Организатору торгов разместить информацию о вышеуказанных изменениях в источниках, предусмотренных для размещения информации о Торгах законодательством Российской Федерации.

4. Организатору торгов рассмотреть поданные заявки на участие в Торгах с учетом решения Комиссии от 25.09.2020 по делу № 077/07/00-15974/2020,

5. Организатору торгов исполнить настоящее предписание в срок до 30.10.2020.

6. Организатору торгов об исполнении настоящего предписания сообщить в адрес Московского УФАС России в срок до 03.11.2020 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.**