ООО «Скай Сити»

119048, Москва, улица Ефремова, дом 20, этаж 1, помещение 1, комната 3, офис 98 Е

ООО «КОНКУРЕНТНЫЕ ТЕХНОЛОГИИ»

121059, Москва, Бережковская набережная, д. 16 Астр. 3, пом. № 2, этаж 1, блок Б

ООО «СТЭП»

121059, Москва, Бережковская набережная, дом 20, строение 6, комната 32, этаж 3-й, помещение 1

ТУ Росимущества по г. Москве

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

Управление Росреестра по г. Москве

Большая Тульская ул., дом 15, Москва, 115191

РЕШЕНИЕ

по делу № 077/07/00-16071/2019 о нарушении

процедуры торгов и порядка заключения договоров

03.12.2019 Москва

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

Заместителя председателя Комиссии:

рассмотрев жалобу ООО «Скай Сити» (далее - заказчик) на действия ООО «Конкурентные технологии» (далее – организатор торгов) при проведении торгов по реализации имущества должника (извещение № 050819/32541799/47),

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 реализации имущества должника.

По мнению Заявителя, нарушение его прав и законных интересов со стороны Организатора торгов выразилось в ненадлежащем исполнении предписания Московского УФАС России, что привело к нарушению прав заявителя посредством неуведомления его о проведении аукциона.

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.

Согласно части 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.

Комиссией Управления установлены следующие фактические обстоятельства.

ООО «Скай Сити» подало заявку на участие в электронных торгах по продаже имущества «Помещение 5311, 220,9 кв.м., адрес: Москва, наб. Пресненская, д. 6, строен. 2, кад. номер <...> :01:0000000:2311».

Извещение о проведении указанных торгов № 050819/32541799/47 было размещено на официальном сайте torgi.gov.ru.

Согласно указанному извещению организатором торгов выступало ООО «Конкурентные технологии». В ходе торгов реализации подлежало имущество: Помещение 5311, 220,9 кв.м., находящееся по адресу: Москва, наб. Пресненская, д. 6, строен. 2, кад. номер <...> :01:0000000:2311.

Начальная продажная цена имущества – 51 674 560,00 руб. Шаг аукциона – 129 186,40 руб.

Место проведения торгов: электронная площадка в сети Интернет по адресу http://el-torg.net (оператор электронной торговой площадки – ООО «СТЭП»).

Условия торгов: в электронном виде, согласно регламенту работы электронной торговой площадки, в соответствии с законодательством РФ в форме аукциона, открытого по составу участников и открытой форме подачи предложений о цене имущества.

Извещение о предстоящих торгах также было опубликовано в периодическом издании «БОИ Московские торги»: № 32/2019 от 05.08.2019, № 34/2019 от 19.08.2019; № 43/2019 от 21.10.2019; № 45/2019 от 05.11.2019г; № 47/2019 от 18.11.2019. Прием заявок на участие в торгах был завершен 20.08.2019. Однако в последующем торги неоднократно откладывались. Состав участников, допущенных до участия в торгах, был определен комиссией только 21.10.2019.

21.10.2019 торги были снова приостановлены и возобновлены только 20.11.2019. После возобновления торгов 20.11.2019 на сайте torgi.gov.ru и на электронной торговой площадке была размещена информация о проведении торгов 21.11.2019 в 11.00 ч. по московскому времени.

Заявитель в жалобе указывает на ненадлежащее исполнение организатором торгов предписания, которое повлияло на его права, а также права иных участников торгов.

Как следует из материалов дела, 30.09.2019 было вынесено решение Комиссии Московского УФАС России по делу № 077/07/00-8467/2019, которым была признана обоснованной жалоба на действия ООО «Конкурентные технологии» по торгам № 050819/32541799/47.

В жалобе было указано, что в извещении № 050819/32541799/47 о проведении торгов отсутствовала информация о включении НДС в сумму договора или об уплате покупателем НДС сверх цены.

Согласно извещению о проведении Торгов, опубликованному на официальном сайте 05.08.2019, недвижимое имущество «Помещение 5311, 220,9 кв.м., адресу: Москва, наб. Пресненская, д. 6, строен. 2.,

77:01:0000000:2311, д-к «ЗюзисДевелопмент Инк», п. Л4/19/ОИПНХ11, н/ц 51 674 560,00 руб., в 15:10» не содержало в себе сведений относительно уплаты НДС.

По результатам рассмотрения жалобы, Комиссия пришла к выводу, что Организатор торгов в настоящем случае, не указав включение НДС в цену реализуемого имущества и ограничивая тем самым круг потенциальных участников Торгов, нарушил публичный порядок Российской Федерации, определенный законодательством, регулирующим проведение публичных торгов.

Комиссией Организатору торгов было выдано обязательное для исполнения предписание об устранении допущенных нарушений от 30.09.2019 по делу № 077/07/00-8467/2019, согласно которому ООО «Конкурентные технологии» было предписано устранить нарушения, допущенные при проведении торгов по продаже имущества (извещение № 050819/32541799/47), а именно:

- организатору торгов вернуть всем участникам ранее поданные заявки на участие в Торгах с указанием о возможности повторной подачи заявки;

- организатору торгов внести изменения в сообщение о проведении Торгов с учетом решения Комиссии от 23.09.2019 по делу № 077/07/00-8467/2019;

- организатору торгов продлить срок приема заявок на участие в торгах таким образом, чтобы он составлял не менее 15 (пятнадцати) дней с момента размещения информации о внесении изменений в сообщение о проведении торгов до даты окончания приема заявок;

Вместе с тем согласно извещению о проведении Торгов, опубликованному на Официальном сайте, были внесены изменения в указанное извещение: «№ 32/2019 от 05.08.2019, лот 49: (Помещение 5311, 220,9 кв. м, адрес: Москва, наб. Пресненская, д. 6, строен. 2., 77:01:0000000:2311.) НДС начисляется в соответствии с действующим законодательством РФ. Остальные условия проведения процедуры торгов остаются неизменными».

Как пояснил представитель заявителя на Комиссии Организатор торгов в нарушение предписания провел электронные торги, при этом ООО «Конкурентные технологии» не вернуло всем участникам ранее поданные заявки на участие в Торгах с указанием о возможности повторной подачи заявки, не продлило срок приема заявок на участие в Торгах таким образом, чтобы он составлял не менее 15 дней с момента размещения информации о внесении изменений в сообщение о проведении торгов до даты окончания приема заявок (то есть до 15.11.2019) и не разместило информацию в источниках, предусмотренных законодательством РФ, о новых датах определения участников торгов.

Прием заявок на участие в торгах извещении № 050819/32541799/47 был завершен 20.08.2019. После этой даты срок приема заявок не возобновлялся

и не продлялся.

На заседании комиссии Организатор торгов представил возражения, а также дал пояснения относительно порядка исполнения предписания.

ООО «Конкурентные технологии» в соответствии с Предписанием надлежало устранить нарушения, допущенные при проведении торгов по продаже имущества должника, а именно:

Вернуть всем участникам ранее поданные заявки на участие в Торгах с указанием о возможности повторной подачи заявки.

Вышеуказанный пункт Предписания был исполнен организатором торгов частично.

Участниками торгов ООО «Скай Сити», Шевернева Е.Н., Оглоблин В.Н. были самостоятельно отозваны заявки на участие в указанных торгах; денежные средства, уплаченные в качестве задатка за участие в торгах, были возвращены Территориальным управлением на основании заявлений участников о возврате задатков. Однако Организатор торгов указанных лиц не уведомляло о возможности повторного участия в торгах, а также о возможности внесения задатков и участия в аукционе.

Как указал Организатора торгов, исполнить вышеуказанный пункт в полном объеме не представилось возможным в связи с тем, что возврат участникам ранее поданных заявок на участие в торгах предполагает в том числе возврат задатков за участие в торгах. Денежные средства, перечисленные участниками торгов в качестве задатков, направляются на лицевой счет Территориального управления и, в случае признания торгов несостоявшимися или в случае отзыва заявки участника, возвращаются плательщику на основании заявления о возврате задатка. Территориальное управление в лице Организатора торгов не может по своему усмотрению распоряжаться денежными средствами участников торгов. Также организатор торгов не имеет оснований для отклонения ранее допущенных до торгов заявок.

Организатору торгов также надлежало внести изменения в сообщение о проведении Торгов с учётом решения комиссии от 23.09.2019 по делу № 077/07/00-8467/2019.

Вышеуказанный пункт предписания был исполнен организатором торгов, в сообщение о проведении торгов были внесены изменения с учётом решения Комиссии от 23.09.2019 по делу № 077/07/00-8467/2019 в части указания НДС к стоимости реализуемого имущества. Изменения, внесенные ООО «Конкурентные технологии» в извещение о проведение торгов, было следующего содержания: «По результатам торгов к цене имущества сверху будет начислен НДС 20%.» (опубликовано в БОИ Московские торги № 43/2019 от 21.10.2019).

Организатору торгов также надлежало продлить срок приема заявок на участие в Торгах таким образом, чтобы он составлял не менее 15 (Пятнадцати) дней с момента размещения информации о внесении изменений в сообщение о проведении Торгов до Даты окончания приема заявок.

Организатор торгов признал, что исполнить вышеуказанный пункт не представилось возможным в связи с тем, что в Предписании не было однозначного указания на отмену протокола определения участников торгов. В связи с чем, организатор торгов, по его мнению, не имел оснований на продление срока приема заявок.

Однако Комиссия Управления отмечает, что Организатор торгов не направлял в антимонопольный орган прощения или ходатайства о разъяснении порядка исполнения выданного предписания с учетом отсутствия в нем указаний на отмену протокола. В свою очередь, отсутствие в протоколе указания на отмену протокола не препятствовало Организатору торгов исполнить в спорной части предписание, доказательств, препятствующих исполнению в материалы дела не представлено, поскольку несмотря на наличие такого неотмененного протокола Организатор торгов повторно провел аукцион.

Таким образом, Организатор торгов, исполняя предписание не уведомил все участников торгов о дате и месте проведения торгов, в том числе участников закупки, забравших задатки, но не потерявших интерес к реализуемому имуществу, что подтверждается жалобой заявителя. Кроме того, Организатор торгов не продлил сроки подачи заявок в соответствии с предписанием антимонопольного органа, что также не позволило новым участникам закупки принять участие в торгах, учитывая, что установленное Московским УФАС России нарушение касалось ненадлежащего порядка формирования сообщения о проведении торгов, что могло отразиться на уровне конкуренции при проведении торгов.

Вследствие ненадлежащего исполнения заявителем предписания антимонопольного органа, права и законные интересы заявителя были ущемлены, что выразилось в неуведомлении общества о проведении аукциона и невозможности подачи повторной подачи заявки на участие в торгах.

В соответствии со статьей 36 Закона о защите конкуренции коммерческие организации и некоммерческие организации (их должностные лица), федеральные органы исполнительной власти (их должностные лица), органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации (их должностные лица), органы местного самоуправления (их должностные лица), иные осуществляющие функции указанных органов органы или организации (их должностные лица), а также государственные внебюджетные фонды (их должностные лица), физические лица, в том числе индивидуальные

предприниматели, обязаны исполнять решения и предписания антимонопольного органа в установленный такими решениями и предписаниями срок.

Однако в настоящем случае как установлено Комиссией Управления Организатором торгов ненадлежащим образом исполнено предписание антимонопольного органа, в связи с чем в его действиях усматривается нарушение статьи 36 Закона о защите конкуренции.

На заседании Комиссии представитель Организатора торгов представил в материалы дела договор, заключенный с победителем торгов.

Согласно части 11 статьи 89 Закона об исполнительном производстве не допускается заключение договора по результатам торгов ранее чем через десять дней со дня подписания протокола, на основании которого осуществляется заключение договора, а в случае, если предусмотрено размещение указанного протокола на сайте в сети «Интернет», ранее чем через десять дней со дня такого размещения.

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, итоговый протокол принят Организатором торгов 21.11.2019 при этом на сайте https://torgi.gov.ru/ итоговый протокол не был размещен Организатором торгов, однако договор купли-продажи был заключен ТУ Росимуществом в лице ООО «Конкурентные технологии» 26.11.2019, то есть с нарушением требований части 11 статьи 89 Закона об исполнительном производстве.

Согласно пункту 2 статьи 168 Гражданского кодекса Российской Федерации 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.

Кроме того, судебная практика, а также действующее законодательство предоставляет участнику закупки безусловное право на обжалование действий организатора торгов в пределах десятидневного срока с момента опубликования соответствующего итогового протокола.

Комиссия отмечает, что согласно части 4 статьи 18.1 Закона о защите

конкуренции обжалование действий (бездействия) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии в антимонопольный орган в порядке, установленном настоящей статьей, допускается не позднее десяти дней со дня подведения итогов торгов либо в случае, если предусмотрено размещение результатов торгов на сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», со дня такого размещения, за исключением случаев, предусмотренных указанным Федеральным законом.

Частями 18 и 19 Закона о защите конкуренции предусмотрено, что со дня направления уведомления, предусмотренного частью 11 названной статьи, торги приостанавливаются до рассмотрения жалобы на действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии по существу. 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.

При этом, как было отмечено ранее датой проведения торгов, согласно опубликованным изменениям, было 21.11.2019. Вместе с тем договор был заключен 26.11.2019, то есть в нарушение указанных сроков.

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 недвижимости 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.

На основании изложенного, Комиссия Управления приняла решение о признании жалобы заявителя обоснованной и выдачи Организатору торгов обязательного для исполнения предписания.

В этой связи Комиссия, руководствуясь ч. 20 ст. 18.1, ст. 23 Закона о защите конкуренции,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «Скай Сити» (ИНН 7704498427) на действия ООО «Конкурентные технологии» (ИНН 7733884360) при проведении закупки обоснованной.
2. Установить в действиях ООО «Конкурентные технологии» нарушение статьи 36 Закона о защите конкуренции, части 11 статьи 89 Закона об исполнительном производстве.
3. Выдать Организатору торгов обязательное для исполнения предписание.

Настоящее решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.