

## РЕШЕНИЕ

по делу № 077/07/00-1656/2021 о нарушении

процедуры торгов и порядка заключения договоров

08.02.2021 г. Москва

Комиссия Московского УФАС России по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее – Комиссия) в составе: рассмотрев жалобу (далее — Заявитель) на действия ООО «АГРО-С62» (далее — Организатор торгов) при проведении торгов по продаже имущества должника (извещение № 151220/41192504/09 лот № 1, 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 действиями Организатора торгов.

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.

Извещение о проведении торгов опубликовано на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов ([www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru)) (далее — Официальный сайт).

Заявитель в жалобе указывает, что им с 15.12.2020 по 29.12.2020 безуспешно совершались попытки связаться с Организатором торгов по средствам связи, указанным в извещении, а также Заявителю не была представлена возможность осмотра объекта, что является существенным нарушением в действиях Организатора торгов.

Организатор торгов с доводами жалобы не согласился и представил письменные возражения в которых указал, что демонстрация жилого арестованного помещения при его реализации имеет ряд особенностей и осуществляется в особом режиме по предварительной записи в связи с распространением на территории России новой инфекции COVID-19, в некоторых случаях осуществляется совместно с органами ФССП России, МВД России и Росгвардии, в связи с чем требует согласования.

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.

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.

При этом ограничивать возможность ознакомления с имуществом может повлечь сокращение количества участников, тем самым не будет надлежащим образом достигнуты цели проведения торгов.

Вместе с тем Комиссия отмечает, что Организатор торгов обязан обеспечить возможность ознакомления с подлежащим продаже на торгах имуществом должника и имеющимися в отношении этого имущества правоустанавливающими документами.

Таким образом, учитывая то, что Заявителем был доказан факт неознакомления с имуществом, а Заказчиком не опровергнут, данный довод жалобы признается обоснованным.

Заявитель в жалобе также указывает, что Организатор торгов не находится по

адресу указанному в извещении.

Организатор торгов пояснил, что в вопросе о нахождении Организатора торгов по адресу фактического местонахождения, Претендент не указывает цель посещения офиса Организатора торгов. Вместе с тем посещение офиса Организатора торгов осуществляется в особом режиме по предварительной записи в связи с распространением на территории России новой инфекции COVID-19.

Тем не менее, Заявитель не доказывает факт невозможности посещения офиса Организатора торгов.

При этом Комиссия отмечает, что Заявитель как податель жалобы в антимонопольный орган и лицо, участвующее в деле, обязан вместе с жалобой представить соответствующие его позиции доказательства, подтверждающие или опровергающие оспариваемые обстоятельства. Как следует из материалов дела, Заявителем такие документы приложены не были, обоснований и объективных доказательств наличия в действиях Организатора торгов помимо субъективной оценки таких действий не представлено.

При этом границы антимонопольного контроля торгов оканчиваются при достижении баланса частных и публичных интересов, на необходимость соблюдения которого указал Конституционный Суд Российской Федерации в постановлении от 29.03.2011 № 2-П, а также стабильности публичных правоотношений. В то же самое время «баланс» означает равновесие и равноправие сторон в публичных правоотношениях, а не смещение вектора административной защиты в сторону одного из участников таких отношений без достаточных к тому оснований.

Обратное будет противоречить не только балансу частных и публичных интересов, но и принципам добросовестной реализации и защиты своих гражданских прав (п. 3 ст. 1 ГК РФ), недопустимости извлечения преимуществ из своего незаконного или недобросовестного поведения (п. 4 ст. 1 ГК РФ) и злоупотребления правом (п. 1 ст. 10 ГК РФ).

Таким образом, указанный довод признается необоснованным.

Заявитель в жалобе также указывает на несогласие с отклонением своей заявки.

При этом Заявитель указывает, что со стороны Заявителя в полном объеме выполнены условия подачи заявки, прикреплены все необходимые указанные законодательством и Организатором торгов документы, что подтверждается поступившем Заявителю информационным сообщением 30.12.2020 в 11 часов 55 минут о принятии заявки на участие в торгах 2669-ОА3Ф и присвоении ей номера 2951. Указанное свидетельствует о надлежащем и добросовестном исполнении Заявителем всех требований Организатора для участия в торгах. В период до проведения торгов 14.01.2021, их приостановления, а также возобновления 26.01.2021, сообщений об отклонении заявки не поступало, что подтверждает надлежащее участие Заявителя в торгах, выполнении им всех условий и требований. При этом согласно доводу жалобы организатор уже после процедуры подведения результатов торгов 26.01.2021 в 15 часов 46 минут направил Заявителю уведомление об отклонении заявки для участия в торгах, следующего содержания: Ваша заявка на участие в торгах № 2669-ОА3Ф, лот № 1 Квартира,

площадью 91,2 кв.м., расположенная по адресу: г. Москва, р-он Выхино-Жулебино, ул. Привольная, д. 56, кв. 198. кадастровый номер <...> :04:0005006:1208 Обременение: Заложненное; была отклонена. Причина: подано заявление на возврат задатка.

В соответствии с части 5 статьи 448 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее — ГК РФ) участники торгов вносят задаток в размере, в сроки и в порядке, которые указаны в извещении о проведении торгов.

Согласно части 3 статьи 57 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ

«Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее — Закон об ипотеке) Организатор публичных торгов извещает о предстоящих публичных торгах не позднее чем за 10 дней, но не ранее чем за 30 дней до их проведения в периодическом издании, являющемся официальным информационным органом органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, по месту нахождения недвижимого имущества, а также направляет соответствующую информацию для размещения в сети «Интернет» в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. В извещении указываются дата, время и место проведения публичных торгов, характер продаваемого имущества и его начальная продажная цена.

Комиссия отмечает, что само по себе направление Заявителем заявки на участие в Торгах, свидетельствует о его волеизъявлении принятия участия в Торгах. Иными словами Заявитель, при направлении заявки на участие в Торгах совершил конклюдентные действия, подтверждающие его намерения участвовать в Торгах, в связи с чем Комиссия признает несостоятельным довод Организатора торгов о неподтверждении Заявителем намерения участвовать в Торгах.

Вместе с тем у Организатора торгов, исходя из положений извещения о проведении Торгов, отсутствовали основания для возврата Заявителю задатка на участие в Торгах.

Так, согласно извещению о проведении Торгов задаток возвращается на основании письменного заявления на счет лица, вносившего сумму задатка на счет Территориального управления. Заявление на возврат задатка установленной формы предоставляется Организатору торгов в день проведения торгов на адрес электронной почты: [agro-c62@yandex.ru](mailto:agro-c62@yandex.ru).

В свою очередь, Заявителем на электронную почту Организатора торгов заявление на возврат задатка не направлялось, в связи с чем у Организатора торгов отсутствовали основания для осуществления возврата задатка Заявителю.

Кроме того, в соответствии с Извещением любые расхождения и (или) разночтения в представленных сведениях и (или) документах, расцениваются Организатором торгов, как непредставление таких сведений, документов.

По смыслу вышеуказанного положения извещения о проведении Торгов Организатор торгов при обнаружении в составе заявки Заявителя заявления на возврат задатка явно свидетельствующего о наличии разночтений в заявке, выразившихся в направлении самой заявки одновременно с заявлением на возврат задатка, должен был применить вышеуказанное положение извещения о проведении Торгов.

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.

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).

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

Комиссия отмечает, что указанные Торги являются публичными торгами, целью проведения которых является реализация имущества с наибольшей ценой. Наибольшее 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 не соответствует целям реализации имущества должника.

При этом совершенные Организатором торгов в настоящем случае действия оцениваются Комиссией критически, как исходящие из сугубо формального толкования положений извещения о проведении Торгов 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 считает, что у Организатора отсутствовали основания для отклонения заявки.

Заявитель также указывает, что изначально на сайте устроителя торгов в Извещение о проведении торгов № 151220/41192504/09 была размещена информация о сроках подачи заявок. Датой окончания подачи заявок стояла дата - 30.12.2020 15:00. Однако в день подведения итогов, 26.01.2021, информация о дате и времени окончания приема заявок изменена на 11.01.2021 15:00, то есть на дату, во время которой торги были официально приостановлены. В тот же день 26.01.2021 в 14 часов 30 минут проведены торги.

При этом на заседании Комиссии было установлено, что перенос сроков рассмотрения заявок связан с поступившей жалобой в адрес Организатора торгов и Московского УФАС России. При этом 19.01.2020 в рассмотрении жалобы Московский УФАС России отказал, и процедура реализации была продолжена.

Таким образом, Комиссия не усматривает нарушений в действиях Организатора торгов и признает указанный довод необоснованным.

Также Заявитель в жалобе указывает, что согласно Протоколу № 2669–ОАЗФ/2/1 о результатах проведения торгов в электронной форме по Лот № 1: Квартира, площадью 91,2 кв.м., расположенная по адресу: г. Москва, р-он ВыхиноЖулебино, ул. Привольная, д. 56, кв. 198. кадастровый номер <...> :04:0005006:1208 победителем признан участник аукциона, предложивший цену ниже предложенной цены Заявителем.

При этом Комиссия отмечает, что спорные торги были аннулированы решением и предписанием по делу № 077/07/00-1658/2021, в связи с чем, данный довод жалобы не носит характер, который может затронуть права Заявителя.

Таким образом, данный довод жалобы был оставлен Комиссией без рассмотрения.

Вместе с тем, Комиссия обязательное к исполнению предписание не выдает, так как торги аннулированы решением и предписанием антимонопольного органа по делу № 077/07/00-1658/2021.

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. Признать жалобу Заявителя на действия Организатора торгов при проведении Торгов обоснованной.
2. Установить в действиях Организатора торгов нарушение публичного порядка Российской Федерации, определенного законодательством, регулирующим проведение публичных торгов.
3. Обязательное к исполнению предписание не выдавать.

Настоящее решение может быть обжаловано в арбитражном суде в течение трех месяцев со дня его принятия.