

РЕШЕНИЕ

по делу № 077/07/00-4290/2021 о нарушении процедуры торгов и порядка заключения договоров

19.03.2021

г. Москва

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

рассмотрев жалобу ООО «Фонд недвижимости» на действия ООО «АГРО-С62» при проведении аукциона по реализации имущества должника (извещение № 090221/41192504/01 лот 1) при участии представителя ООО «Фонд недвижимости», в отсутствие представителя ООО «АГРО-С62», уведомленного надлежащим образом,

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 Заказчика при проведении Торгов, мотивированная несогласием с отклонением его заявки от участия в Торгах.

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, имеющим 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.

Заявитель в своей жалобе указывает на то, что Организатор торгов неправомерно отклонил заявку Заявителя.

Согласно протоколу № 4006-0АЗФ/1/1 определения участников торгов в электронной форме по Лоту № 1 (Извещение о проведении торгов № 090221/41192504/01 от 09.02.2021г, квартира, площадью 59,5 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, р-н Войковский, пер.

Новоподмосковный 3-й, д. 6, кв. 231, кадастровый номер <...> :09:0003018:5416) заявка ООО «Фонд недвижимости» отклонена без объяснения причин.

В возражениях Организатор указал, что претендент обжалует отказ в допуске к участию в торгах. Вместе с тем заявитель подал формы документов установленные организатором торгов с незаполненными полями. Согласно требованиям извещения все поля должны быть заполнены, а заполненные формы заверены подписью претендента.

Однако на заседании Комиссии Организатор торгов не явился и не представил обоснование какие именно поля не были заполнены участниками.

Согласно ИЗВЕЩЕНИЮ О ПРОВЕДЕНИИ АУКЦИОНА В ЭЛЕКТРОННОЙ ФОРМЕ, а именно раздел порядок оформления участия в торгах:

- Заявка на участие в торгах по установленной форме;
- Платежный документ с отметкой банка об исполнении, подтверждающий перечисление Претендентом установленной суммы задатка на указанный в Извещении о проведении торгов счет (оригинал);
- Надлежащим образом оформленная доверенность на лицо, имеющее право действовать от имени Заявителя, если заявка подается представителем Заявителя;
- Сведения, указанные в опросном листе, размещенном на ЭТП в соответствии с Федеральным Законом от 07.08.2001 года Уд 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученным преступным путем и финансированию терроризма»;
- Подписанная участником опись предоставляемых документов; -Ценовое предложение по установленной форме;
- Декларация о соответствии участника по установленной форме.

Юридические лица дополнительно к вышеперечисленным документам предоставляют:

- Нотариально заверенные копии: учредительных документов (Устав, учредительный договор), Свидетельство о постановке на учет в налоговом органе юридического лица, свидетельство о внесении записи в Единый реестр юридических лиц;
- Бухгалтерский баланс на последнюю отчетную дату;
- Надлежащим образом заверенные копии документов, подтверждающие полномочия органов управления Заявителя (выписки из протоколов, копии приказов);
- Нотариально удостоверенную доверенность на лицо, уполномоченное действовать от имени Заявителя;
- Письменное решение соответствующего органа управления Претендента, разрешающее приобретение имущества, если это необходимо в соответствии с учредительными документами Заявителя, подписанное уполномоченными лицами соответствующего органа

управления с проставлением печати юридического лица, либо нотариально заверенные копии решения органа управления Заявителя или выписка из него (одобрение крупной сделки);

- Выписка из ЕГРЮЛ, полученная не позднее 10 (Десяти) дней до подачи заявки на участие в торгах; Справка об отсутствии задолженностей по налогам в бюджеты всех уровней;
- Выписка из торгового реестра страны происхождения или иное эквивалентное доказательство юридического статуса для юридических лиц-нерезидентов Российской Федерации;
- Иные документы, предусмотренные Российским законодательством;

ООО «Фонд недвижимости» предоставил все указанные в Извещении документы, готов предоставить видеозапись подачи заявки.

В данном случае ООО «Фонд недвижимости» не нарушил ни одного пункта указанного в Извещении при подаче заявки, при этом Организатор не указал какие именно поля не были заполнены участником.

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 Организатора торгов в настоящем случае действия 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.

Согласно части 17 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции в случае, если в ходе рассмотрения жалобы комиссией антимонопольного органа установлены иные нарушения в действиях (бездействии) заказчика, комиссия антимонопольного органа принимает решение с учетом всех выявленных нарушений.

Управлением установлено, что в документации, размещенной на Официальном сайте, установлено требование о том, что участникам необходимо дополнительно направлять документы заявки на электронную почту Организатора торгов.

В документации указано, что к торгам допускаются любые лица, зарегистрированные на ЭТП, находящейся в информационно – телекоммуникационной сети «Интернет» по адресу: <https://www.tektorg.ru>, предоставившие заявки и ценовые предложения на участие в торгах с помощью электронного документооборота на ЭТП, подписанные ЭЦП с необходимым комплектом документов (электронные скан-копии с подлинника документа), с направлением необходимого комплекта документов на электронную почту Организатора торгов:

1. Заявка на участие в торгах по установленной форме;
2. Платежный документ с отметкой банка об исполнении, подтверждающий перечисление Претендентом установленной суммы задатка на указанный в Извещении о проведении торгов счет (оригинал);
3. Надлежащим образом оформленная доверенность на лицо, имеющее право действовать от имени Заявителя, если заявка подается представителем Заявителя;
4. Сведения, указанные в опросном листе, размещенном на ЭТП в соответствии с Федеральным Законом от 07.08.2001 года №115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученным преступным путем, и финансированию терроризма».
5. Подписанная участником опись предоставляемых документов по установленной форме.

6. Ценовое предложение по установленной форме.

7. Декларация о соответствии участника по установленной форме

При этом организатором торгов применяется закрытая форма подачи ценовых предложений, при которой в соответствии регламентов ЭТП ценовое предложение направляется Организатору только после рассмотрения им заявок и определении участников. В связи с чем фактически такое требование позволяет Организатору торгов быть осведомленным о ценовых предложениях участников торгов на этапе рассмотрения заявок, что противоречит природе рассмотрения заявок с закрытым ценовым предложением. Фактически направление ценового предложения Организатору вместе с заявкой создает предпосылки для манипуляции торгами. В настоящем случае из 11 заявок участников только три заявки были допущены, а ценовое предложение заявителя превышало ценовое предложение победителя на 830 000 рублей.

НМЦ составила 7 998 500 руб.

Таким образом, ценовое предложение победителя превышало только на 30 000 рублей от НМЦ, а ценовые предложения допущенных участников не превышали ценовое предложение заявителя. В связи с тем, что торги проведены с нарушением, Управление считает необходимым выдать предписание о внесении изменений в закупочную документацию, чтобы обеспечить конфиденциальность ценовых предложений участников торгов.

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.

Само по себе требование о дублировании заявки на электронную почту организатору торгов является неправомерным, поскольку лишает права участника на конфиденциальность его заявки, в том числе и при условии необходимости наличия в составе заявки предложения о цене.

Данные обстоятельства позволяют Организатору торгов манипулировать

результатами рассмотрения заявок и результатами Торгов.

Резюмируя вышеизложенное, Комиссия приходит к выводу ссылка на размещенные правила оформления заявки на сайте Организатора торгов несостоятельна, поскольку невозможно однозначно администрировать их изменения до рассмотрения заявок участников.

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

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «Фонд недвижимости» (далее – заявитель) на действия ООО «АГРО-С62» при проведении торгов обоснованной.
2. Установить в действиях Организатора торгов нарушение части 1 статьи 449 ГК РФ, публичного порядка Российской Федерации, определенного законодательством, регулирующим проведение публичных торгов.
3. Выдать предписание обязательное для исполнения.

Настоящее решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его получения лицами, участвовавшими в деле.