РЕШЕНИЕ

по делу № 077/07/00-7590/2019 о нарушении

процедуры торгов и порядка заключения договоров

15.08.2019 г. Москва

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

рассмотрев жалобу <...> (далее — Заявитель) на действия ООО «Амтор» (далее — Организатор торгов) при проведении торгов посредством открытого аукциона по продаже имущества должника (извещение № 240619/32540701/02, 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 Заказчика 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) 24.06.2019. Дата окончания приема заявок — 09.07.2019. Дата проведения Торгов — 16.07.2019.

Предмет торгов: Квартира 50.5 кв.м., по адресу: г. Москва, ул. Девятая Рота д. 2, корп. 2, кв. 137, к/н: 77:03:0003015:1217.

Заявитель в своей жалобе указывает на то, что Организатор торгов неправомерно отклонил заявку Общества по причине отсутствия в составе его заявки договора о задатке, поскольку им были соблюдены все условия, предусмотренные законодательством и условиями участия извещения о проведении Торгов, предоставлены все необходимые документы, оплачен задаток в размере и в сроки, предусмотренные извещением о проведении Торгов.

Комиссия, заслушав возражения Заказчика, оценив представленные документы и

сведения в их совокупности и взаимной связи, установила следующее.

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.

Частью 4 статьи 57 Закона об ипотеке предусмотрено, что лица, желающие принять участие в публичных торгах, вносят задаток в размере, сроки и порядке, которые должны быть указаны в извещении о публичных торгах. Размер задатка не может превышать 5 процентов от начальной продажной цены заложенного имущества.

В свою очередь, Комиссия установила, что извещение о проведении Торгов, размещенное на Официальном сайте, не содержит в себе указания на представление в составе заявки договора о задатке.

Вместе с тем представитель Организатора торгов пояснил, что в извещении о проведении торгов содержится ссылка, указывающая что, требования к оформлению заявки размещены на сайте http://etp-amtor.ru и в извещении.

Такой способ описания требований к оформлению заявки, оценивается Комиссией критически, поскольку действующее законодательство устанавливает требования к описанию порядка представления документов именно в извещении о проведении Торгов. При этом правила подачи заявки, размещенные на сайте Организатора торгов не могут служить основой для подачи заявки, поскольку позволяют Организатору торгов изменять данные правила на этапе подачи заявок и как следствие манипулировать результатами рассмотрения заявок на участие в Торгах.

Следует также отметить, что в Официальном периодическом издании, в котором также размещена информации о проведении Торгов, указано, что оплата задатка участником торгов является подтверждением заключения договора о задатке. При этом также не содержится указания на то, что договор о задатке должен быть представлен в составе заявки, а лишь указано, что договор о задатке размещен на сайте Организатора торгов: http://etp-amtor.ru.

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 имущества, 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.

Резюмируя вышеизложенное, Комиссия приходит к выводу, что Организатор торгов в настоящем не установил в извещении о проведении Торгов о необходимости представления в составе заявки участника договора о задатке, а ссылка на размещенный правила оформления заявки на сайте Организатора торгов несостоятельна, поскольку невозможно однозначно администрировать их изменения до рассмотрения заявок участников.

В этой связи, Комиссия считает, что у Организатора отсутствовали основания для отклонения заявки, и такое отклонение в силу положений пункта 1 статьи 449 ГК РФ указывает признание торгов недействительными и нарушает публичный порядок Российской Федерации, определенный законодательством, регулирующим проведение публичных торгов.

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. Установить в действиях Организатора торгов нарушение части 1 статьи 449 ГК РФ, публичного порядка Российской Федерации, определенного законодательством, регулирующим проведение публичных торгов.
    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.

ПРЕДПИСАНИЕ

по делу № 077/07/00-7590/2019 о нарушении

процедуры торгов и порядка заключения договоров

15.08.2019 г. Москва

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

руководствуясь пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», на основании своего решения от 15.08.2019 по делу № 077/07/00-7590/2019,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

ООО «Амтор» (далее - Организатор торгов) устранить нарушения, допущенные припроведении торгов посредством открытого аукциона по продаже имущества должника (извещение № 240619/32540701/02, далее — Торги), а именно:

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

2. Предоставить участникам, подавшим заявки на участие в Торгах и внесшим задаток до 09.07.2019 17:00, возможность повторного внесения задатка в случае, если задатки таких участников были возвращены.

3. Уведомить указанных в пункте 2 настоящего предписания участников Торгов о возможности повторного внесения задатка, при этом отклонение таких участников Торгов, не предоставивших задаток на участие в Торгах, не допускается в случае, если Организатором торгов не доведена до участников торгов информация о возможности повторного направления задатка.

4. Организатору торгов назначить новую дату рассмотрения заявок, дату подведения итогов Торгов.

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

6. Организатору торгов пересмотреть заявки с учетом решения Комиссии Московского УФАС России от 15.08.2019 по делу № 077/07/00-7590/2019.

7. Организатору торгов исполнить настоящее предписание в срок до 20.09.2019.

8. Организатору продажи о выполнении настоящего предписания сообщить в адрес Московского УФАС России в срок до 27.09.2019 с приложением подтверждающих документов.

Оператору электронной торговой площадки — ООО «СТЭП» обеспечить исполнение настоящего предписания Организатором торгов.

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.

2. Привлечение к ответственности, предусмотренное законодательством, не освобождает от обязанности исполнить предписание антимонопольного органа.