

РЕШЕНИЕ

по делу № 077/07/00-21319/2020 о нарушении
процедуры торгов и порядка заключения договоров

10.12.2020 г. Москва

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

<...>

при участии <...> (лично), представителя ООО «Новые конкурентные технологии»,
рассмотрев жалобу <...> (далее — Заявитель) на действия ООО «Новые
конкурентные технологии» (далее — Организатор торгов) при проведении торгов
по продаже имущества должника (извещение № 161120/39918719/06, 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.

По мнению Заявителя, нарушение его прав и законных интересов со стороны
Организатора торгов выразилось в нарушении порядка проведения 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 16.11.2020 на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов (www.forgi.gov.ru) (далее — Официальный сайт).

Предметом торгов является квартира по адресу: г. Москва, ул. Алабяна, д.13, корп.1, кв.57, к/н 77:09:005002:7156.

Их жалобы следует, что Организатор торгов разместил на Официальном сайте документы в отношении реализуемого имущества, часть из которых являются нечитабельными. Также Заявитель указывает на то, что Организатор торгов не обеспечил возможность осмотра имущества.

В своих возражениях Организатор торгов пояснил, что размещение фотографий с потерей качества изображения обусловлено ограничениями для загрузки файлов на Официальном сайте. При этом любой жалеющий был вправе обратиться для предоставления ознакомления с документами.

По вопросу организации осмотра имущества Организатор торгов пояснил, что у него отсутствует подобная обязанность в силу закона.

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.

Кроме того, на Организатора торгов наложены определенные обязанности, исходящие из заключенного публичного договора с ТУ Росимущества в г. Москве № 11-АИ/2019 (далее — Договор, государственный контракт).

В силу пункта 2 статьи 90 Закона об исполнительном производстве порядок проведения торгов устанавливается Гражданским кодексом Российской Федерации, Законом об исполнительном производстве, иными федеральными законами и постановлениями Правительства Российской Федерации.

В связи с чем, положения государственного контракта не только удостоверяют право Организатора торгов по проведению публичных торгов, но и определяют на него публично-правовой порядок проведения таких торгов, установленный

государственным заказчиком в лице управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в городе Москве.

Согласно п. 4.4.18 указанного контракта, Организатор торгов обязан обеспечить возможность получения информации о реализуемом имуществе (возможности осмотра имущества, порядка принятия участия в торгах) по контактным телефонам и адресам электронной почты, указанным в информационном сообщении о проведении торгов (сообщении о реализации имущества).

Вместе с тем порядок ознакомления с имуществом, в том числе с правоустанавливающими документами в отношении такого имущества в документации, размещенной на Официальном сайте, отсутствуют.

Таким образом, доводы Организатора торгов о возможности обращения к нему для ознакомления не соответствуют фактическим материалам дела.

В целях достижения основной цели выставления имущества на продажу — получения наивысшей цены за отчуждаемое имущество — под порядком ознакомления с предприятием следует понимать детальный алгоритм действий, подлежащих осуществлению со стороны организатора торгов и потенциального участника таких торгов в целях получения последним всей необходимой ему информации относительно выставленного на продажу объекта для принятия им решения относительно участия либо неучастия в проводимых торгах.

В этой связи в документации о проведении торгов должны быть указаны четкие сведения относительно такого порядка, детально регламентирующие действия каждого из их участников, включая организатора торгов, а также исключающие возможность субъективного правоусмотрения последнего при разрешении вопроса о таком ознакомлении и предоставлении участникам торгов всей необходимой информации о выставленном на продажу имуществе.

Обратное неизбежно приведет к злоупотреблениям со стороны организаторов торгов, стремящихся, используя несовершенство действующего законодательства, искусственным путем сократить количество потенциальных участников торгов, а также к нарушению законодательно установленных принципов недопустимости извлечения преимуществ из своего незаконного или недобросовестного поведения (ч. 4 ст. 1 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее — ГК РФ) и злоупотребления правом (ч. 1 ст. 10 ГК РФ).

В целях расширения количества участников торгов и обеспечения их равного доступа ко всей информации, связанной с проведением таких торгов, под порядком ознакомления с имуществом необходимо понимать именно детальный алгоритм действий, подлежащих совершению со стороны как участника торгов, так и их организатора.

Однако действия организатора торгов в настоящем случае данному принципу не соответствовали, поскольку отсутствие какого-либо порядка ознакомления объективно не обеспечивает равенства всех участников торгов в получении необходимой им информации, лишает возможности потенциальных участников оценить целесообразности принятия участия в Торгах.

В пользу выводов Комиссии о недостижении цели проведения Торгов в виде

привлечения максимального количества участников, а равно продажи имущества по наиболее выгодной цене, свидетельствует то, что на участие в Тобах подана лишь 1 заявка.

Также организатором торгов не предусмотрена возможность подачи запроса о получении заявки на ознакомление с документами недвижимого имущества, реализуемого на торгах, посредством направления соответствующего запроса по электронной почте.

В соответствии с пунктом 1 статьи 2 Гражданского кодекса Российской Федерации Гражданское законодательство определяет правовое положение участников гражданского оборота, основания возникновения и порядок осуществления права собственности и других вещных прав, прав на результаты интеллектуальной деятельности и приравненные к ним средства индивидуализации (интеллектуальных прав), регулирует отношения, связанные с участием в корпоративных организациях или с управлением ими (корпоративные отношения), договорные и иные обязательства, а также другие имущественные и личные неимущественные отношения, основанные на равенстве, автономии воли и имущественной самостоятельности участников.

Исходя из вышеуказанной нормы, рассматриваемое положение государственного контракта не является исключительно гражданско-правовым условием исполнения обязательств, поскольку касается публичного порядка проведения торгов.

Публичный характер некоторых условий государственного контракта также подтверждается тем, что его положения определяют порядок проведения публичных торгов, а именно действий Организатора торгов как лица, обремененного публично-правовой обязанностью по реализации имущества на торгах, проводимых в целях исполнения решения суда или исполнительных документов в порядке исполнительного производства, а также в иных случаях, установленных законом.

Таким образом, условия государственного контракта не являются исключительно гражданско-правовыми условиями исполнения обязательств, а ненадлежащее исполнение последних влечет для Организатора торгов не только наступление санкций гражданско-правового характера, но и публично-правового, например, включение сведений в реестр недобросовестных поставщиков при расторжении договора в одностороннем порядке заказчиком в связи с ненадлежащим исполнением Организатором торгов обязательств по государственному контракту.

При этом наделение антимонопольного органа полномочиями по осуществлению контроля по обязательным торгам на основании статьи 18.1 Закона о защите конкуренции свидетельствует о возможности установления в действиях Организатора торгов несоблюдения публично-правового порядка их проведения, возложенного на последнего государственным контрактом.

В связи с изложенными, антимонопольный орган усматривает в действиях Организатора торгов нарушение п. 4.4.18 государственного контракта, выразившегося в необеспечении возможности получения информации о реализуемом имуществе (возможности осмотра имущества, порядка принятия участия в торгах).

При таких обстоятельствах Комиссия признает указанный довод жалобы Заявителя обоснованным.

Комиссия отмечает, что 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 за счет неознакомления с продаваемым имуществом, а также непредставления информации по торгам, в числе в части возможности осмотра реализуемого имущества, не соответствует целям реализации имущества должника.

Согласно части 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). Также не допускается использование гражданских прав в целях ограничения конкуренции, а также злоупотребление доминирующим положением на рынке.

Частью 17 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции установлено, что при рассмотрении жалобы по существу комиссия антимонопольного органа рассматривает обжалуемые акты и (или) действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей. В случае, если в ходе рассмотрения жалобы комиссией антимонопольного органа установлены иные нарушения в актах и (или) действиях (бездействии) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей, комиссия антимонопольного органа принимает решение с учетом всех выявленных нарушений.

На заседании Комиссии было установлено, что оспариваемые Торги проводятся на ООО «ТЭК-ТОРГ» с закрытой формой подачи ценовых предложений участниками.

В соответствии с пунктом 4.4.63 Договора в целях обеспечения конкурентности и состязательности между участниками аукциона и получения наивысшей цены за реализуемое имущество, при проведении торгов в электронной форме, такие торги должны проводиться, исключительно с открытой формой подачи предложений о цене имущества.

Таким образом, действия Организатора торгов, установившего закрытую форму подачи ценовых предложений является нарушением пункта 4.4.63 Договора.

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, п. 4.4.18, 4.4.63 государственного контракта.
3. Выдать Организатору торгов обязательное для исполнения предписание об устранении допущенных нарушений.

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