

1. «...»

2. Общество с ограниченной ответственностью «Группа компаний «КВАРТА»

(ООО «ГК «КВАРТА»)

Бакунинская ул., д. 69, стр. 1, комн. 6, эт. 6,
г. Москва, 105082

3. «...»

4. Общество с ограниченной ответственностью «Всероссийская Электронная
Торговая Площадка»

(ООО «ВЭТП»)

Право-Лыбедская ул., д. 27, оф. 35,
г. Рязань, 390000

РЕШЕНИЕ

по делу № 1-00-368/77-19 о нарушении

процедуры торгов и порядка заключения договоров

21.02.2019 г. Москва

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

Председателя Комиссии:

«...»;

членов Комиссии:

«...»;

«...»;

в присутствии представителей:

от «...»: «...» по доверенности от 27.01.2019 № 77АГ0450056;

от ООО «ГК «КВАРТА»: «...» по доверенности от 05.02.2019 № б/н;

от «...»: «...» по доверенности от 21.02.2019 № 77АГ0111645;

рассмотрев жалобу «...» (далее — Заявитель) на действия ООО «ГК «КВАРТА» (далее — Организатор торгов) при проведении торгов посредством открытого аукциона по продаже имущества должника (Извещение № 110119/26826073/09) (далее — Аукцион);

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.

Согласно доводам жалобы нарушение со стороны Организатора торгов выразилось в нарушении порядка проведения публичных Торгов по продаже имущества.

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 18.07.2011 № 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» (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 ГК РФ, настоящим Федеральным законом, иными федеральными законами и постановлениями Правительства Российской Федерации.

В соответствии с частью 1 статьи 56 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее - Закон об ипотеке) имущество, заложенное по договору об ипотеке, на которое по решению суда обращено взыскание в соответствии с Законом об ипотеке, реализуется путем продажи с публичных торгов, за исключением случаев, предусмотренных Законом об ипотеке.

Порядок проведения публичных торгов по продаже имущества, заложенного по договору об ипотеке, определяется процессуальным законодательством Российской Федерации, поскольку упомянутым законом не установлены иные правила.

Установлено, что Организатором торгов по поручению Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в городе Москве № 2-АИ/2019 от 24.12.2018 реализуется имущество должника на Торгах, а именно:

1. Квартира, общей площадью 40,1 м², по адресу: г. Москва, Тихвинский пер., д. 9, стр. 1, кв. 21, к/н 77:01:0004007:6598;
2. Квартира, общей площадью 48,3 м², по адресу: г. Москва, Тихвинский пер., д. 9, стр. 1, кв. 22, к/н 77:01:0004007:6592.

Извещение о проведении Торгов размещено Организатором торгов на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» www.torgi.gov.ru — **14.01.2019**.

Прием заявок осуществляется на сайте электронной торговой площадки ООО «ВЭТП» <https://arrest.vetp.rf> (далее — ЭТП «ВЭТП»).

Согласно доводам жалобы, выбор Организатором торгов электронной площадки, взимающей плату за пользование функционалом приводит к необоснованному увеличению стоимости для покупателя, снижению количества участников Торгов, что противоречит принципам открытости и доступности торгов по продаже заложенного имущества.

При изучении материалов дела Комиссией установлено следующее.

В соответствии с пунктом 6.3 Регламента ЭТП «ВЭТП» (далее — Регламент) доступ к закрытой части ЭТП имеет прошедший регистрацию и авторизацию участник ЭТП.

Посредством закрытой части ЭТП участник выполняет все действия, необходимые для организации торгов и участия в них.

Согласно пункту 7.2 Регламента лицо, подавшее заявку на регистрацию, оплачивает оператору электронной площадки вознаграждение за предоставление доступа к информационным и технологическим ресурсам (Закрытая часть ЭТП), в соответствии с тарифами, указанными во вкладке «Тарифы» - «Регистрация» по адресу: <https://arrest.vetp.rf/tarifs>.

В соответствии с информацией, указанной во вкладке «Тарифы» оплата за доступ к информационно-техническим ресурсам ЭТП и присвоение статуса «Участник торгов» составляет 10 000,00 руб. (услуга предоставляется на 1 месяц с возможностью дальнейшей пролонгации).

Для того, чтобы получить возможность подать заявку на участие в Торгах, потенциальному участнику необходимо оплатить сумму в размере 10 000,00 руб. вне зависимости от стоимости выставленного на Торгах имущества, что влечет за собой обременение в виде дополнительных затрат, и, как следствие, может являться дополнительным препятствием для участия в Торгах.

Кроме того, размер указанной платы возрастает в случае длительности процедуры торгов свыше периода первичного доступа к функционалу ЭТП «ВЭТП», что, по мнению Заявителя, также оказывает негативное влияние на круг потенциальных участников Торгов, ограничивая конкуренцию.

Комиссия отмечает, что указанные Торги являются публичными торгами, целью проведения которых является реализация имущества должника 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.

При этом, Организатором торгов не учтен тот факт, что при отсутствии взимания платы за участие в Торгах могло быть подано большее количество заявок и, как следствие, имущество может быть реализовано за большую цену.

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.

Соответственно, отсеечение претендентов на стадии определения участников торгов, на стадии подачи заявок за счет взимания платы за доступ к торгам не соответствует ни целям реализации имущества должника, ни целям конкурсного производства.

Действия Организатора торгов, в данном случае, могут повлечь за собой необоснованное ограничение конкуренции, ввиду того, что выбор площадки, требующей вознаграждение за пользование услугами и функциональными возможностями, может привести к ограничению количества потенциальных участников торгов. В частности, это касается физических лиц, которые, ввиду существенного различия в материальном состоянии каждого лица, не могут

позволить себе участвовать в торгах, так как ограничены в средствах.

В подтверждении обоснованности выводов Комиссии свидетельствует тот факт, что на участие в в торгах согласно протоколу № 1650-ОАЗФ/1/1 определения участников от 07.02.2019 было подано только 2 заявки.

Согласно части 1 статьи 10 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее — 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.

В целях обеспечения максимального количества участников на Организатора торгов возложена обязанность обеспечить равный доступ всех лиц к участию в торгах.

Кроме того, Организатор торгов обязан использовать информационные системы, обеспечивающие свободный и бесплатный доступ к информации о проведении торгов, **правилах работы с использованием такой системы**, возможность представления заявки на участие в торгах и прилагаемых к ней документов, их копий в форме электронных документов.

Таким образом, Организатор торгов несет ответственность за действия выбранной им электронной площадки в части обеспечения доступа всех заинтересованных лиц к участию в торгах.

Комиссия отмечает, что в данном случае Организатор торгов, ввиду отсутствия предусмотренного действующим законодательством запрета, злоупотребил своими гражданскими правами при реализации имущества должника на Торгах, выбрав площадку с взиманием платы за регистрацию и участие в торгах, что безусловно создает опасность искусственного сужения круга потенциальных участников Торгов.

Доказательств невозможности избрания для проведения спорных торгов какой-либо иной электронной площадки, невозможности проведения торгов без взимания платы с их участников Организатор торгов в материалы дела не представлено, а Комиссией не установлено.

При таких обстоятельствах, Комиссией принято решение о признании жалобы в данной части обоснованной.

Согласно Извещению начальная продажная цена имущества составляет 17 173 225,60 руб.

Из доводов жалобы следует, что Организатором торгов неправомерно занижена стоимость реализуемого имущества посредством проведения Торгов.

Согласно подпункту 4 пункта 2 статьи 54 Закона об ипотеке начальная продажная цена имущества на публичных торгах определяется на основе соглашения между залогодателем и залогодержателем; достигнутого в ходе рассмотрения дела в суде, а в случае спора - самим судом. Если начальная продажная цена

заложенного имущества определяется на основании отчета оценщика, она устанавливается равной восьмидесяти процентам рыночной стоимости такого имущества, определенного в отчете оценщика.

Как следует, из Апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда по делу № 33-24528 «...» возражений относительно определения начальной продажной стоимости заложенного имущества на основании отчетов об оценке не заявлено, в связи с чем суд при определении такой цены руководствовался такими отчетами.

Таким образом, функции по утверждению положения о порядке, об условиях и сроках реализации имущества гражданина, в том числе начальная продажная цена имущества, выставляемого на продажу путем проведения спорных торгов в настоящем случае были возложены на Арбитражный суд.

Между тем, установлено, что доводы изложенные в жалобе фактически направлены на оспаривание ненормативного правового акта, вынесенного арбитражным судом в рамках рассмотрения дела о банкротстве гражданина.

Учитывая изложенное, рассмотрение указанного в жалобе довода не относится к компетенции Московского УФАС России, а также не подлежит рассмотрению в порядке статьи 18.1 Закона о защите конкуренции.

Следовательно, у Комиссии отсутствуют правовые основания для рассмотрения жалобы Заявителя в указанной части.

Таким образом, Комиссия приняла решение оставить заявленный довод жалобы без рассмотрения.

Также в составе жалобы Заявитель ссылается, что Организатором торгов при размещении информации о реализуемом имуществе не размещена поэтажная планировка БТИ.

Согласно части 3 статьи 57 Закона об ипотеке в Извещении указываются дата, время и место проведения публичных торгов, **характер продаваемого имущества и его начальная продажная цена.**

Между тем, Закон об ипотеке, Закон об исполнительном производстве не обязывает Организатора торгов при публикации Извещения размещать иные документы и сведения о реализуемом на торгах имуществе.

Более того, стоит отметить, что Заявителем не дано никаких пояснений на основании какого нормативного правового акта Организатору торгов надлежало было разместить поэтажную планировку БТИ.

При таких обстоятельствах, данный довод не нашел своего правового подтверждения, в связи с чем признается Комиссией необоснованной.

На заседании Комиссии было установлено, что по результатам проведения торгов с победителем процедуры был заключен договор от 12.02.2019 на куплю-продажу арестованного недвижимого имущества (далее - Договор).

В силу пункта 2 части 8.1 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее —

ГК РФ) права на имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают, изменяются и прекращаются с момента внесения соответствующей записи в государственный реестр, если иное не установлено законом.

В силу пункта 1 статьи 234 ГК РФ право собственности на недвижимое и иное имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает у лица, приобретшего это имущество в силу приобретательной давности, с момента такой регистрации.

Согласно пункту 4.1 Договора переход право собственности на приобретенное недвижимое имущество к покупателю подлежит государственной регистрации на основании и в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

Таким образом, Договор предусматривает необходимость совершения действий, направленных на переход права собственности от первоначального собственника непосредственно к победителю Торгов.

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 недвижимого имущества исполнение которого фактически является одномоментным - исключительно после внесения соответствующей записи в государственный реестр, в связи с чем, цель заключенного договора считается достигнутой не только для сторон соглашения, но и для иных, не участвующих в сделке лиц.

В свою очередь, подписание договора купли-продажи недвижимого имущества фактически еще не оказывает никакого непосредственного влияния на права и статус имущества.

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 недвижимого имущества 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 заседании Комиссии Организатором торгов не представлены доказательства, подтверждающие переход права собственности на недвижимое

имущество, являющегося предметом Торгов, в связи с чем Комиссия не считает договор заключенным.

При таких обстоятельствах, у Комиссии отсутствуют препятствия для выдачи Организатору торгов обязательного для исполнения предписания об устранении выявленных нарушений.

На основании изложенного, Комиссия, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу «...» на действия ООО «ГК «КВАРТА» (ОГРН 5087746208512 ИНН 7703676701) при проведении Аукциона обоснованной в части выбора электронной площадки, необоснованной в части неразмещения в составе Извещения поэтажной планировки БТИ, в остальной части оставить без рассмотрения.

2. Признать действия Организатора торгов нарушающими публичный порядок Российской Федерации, определенный законодательством об исполнительном производстве и положениями законодательства, регулирующего проведение публичных торгов..

3. Выдать ООО «ГК «КВАРТА» обязательное для исполнения предписание об устранении выявленных нарушений.

Настоящее решение может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его принятия.

Председатель Комиссии «...»

члены Комиссии «...»

«...»

1. «...»

2. Общество с ограниченной ответственностью «Группа компаний «КВАРТА»
(ООО «ГК «КВАРТА»)

Бакунинская ул., д. 69, стр. 1, комн. 6, эт. 6,
г. Москва, 105082

3. «...»

4. Общество с ограниченной ответственностью «Всероссийская Электронная
Торговая Площадка»
(ООО «ВЭТП»)

Право-Лыбедская ул., д. 27, оф. 35,
г. Рязань, 390000

1. ПРЕДПИСАНИЕ

по делу № 1-00-368/77-19 о нарушении

процедуры торгов и порядка заключения договоров

21.02.2019 г. Москва

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

Председателя Комиссии:

«...»;

членов Комиссии:

«...»;

«...»;

руководствуясь пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», на основании своего решения от 21.02.2019 по делу № 1-00-368/77-19,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

ООО «ГК «КВАРТА» (далее — **Организатор торгов**) устранить нарушения, допущенные при проведении торгов посредством открытого аукциона по продаже имущества должника (Извещение № 110119/26826073/09)(далее - Торги):

- 1. Организатору торгов отменить протоколы, составленные в ходе проведения Торгов;**
- 2. Организатору торгов вернуть участникам Торгов ранее поданные заявки с уведомлением о прекращении действия данных заявок и о возможности подать новые заявки на участие в Торгах.**
- 3. Организатору торгов внести изменения в документацию о Торгах в части обеспечения свободного доступа на участие в Торгах с учетом решения Московского УФАС России 21.02.2019 по делу № 1-00-368/77-19.**
- 4. Организатору торгов продлить срок приема заявок на участие в Торгах таким образом, чтобы он составлял не менее пятнадцати дней с момента размещения информации о внесении изменений в документацию о Торгах до даты окончания приема заявок.**
- 5. Организатору торгов разместить информацию о вышеуказанных изменениях в источниках, предусмотренных для размещения информации о Торгах законодательством Российской Федерации.**

6. Организатору торгов исполнить настоящее предписание в срок не позднее 12.04.2019.

7. Организатору торгов о выполнении настоящего предписания сообщить в адрес Московского УФАС России в срок не позднее 19.04.2019 с приложением подтверждающих документов.

Настоящее предписание может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его принятия.

Примечание:

1. За невыполнение в установленный срок законного предписания антимонопольного органа статьей 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях предусмотрена административная ответственность.

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

Председатель Комиссии «...»

члены Комиссии «...»

«...»

