

ООО «СПЕЦТОРГИ»

Московская обл., Красногорский район, п/о Отрадное, тер. Конкур Клуб Отрадное,
стр. 36, пом. / этаж / пом. 1/3/301, 143442

ООО «Бона Ментэ»

ул. Тверская-Ямская 1-я, д. 25, стр. 2,
эт. подвал пом II, ком 13, г Москва, 125047

ТУ Росимущества в г. Москве

Орликов пер., д. 3, корп. Б, г. Москва, 107139

Управление Росреестра по Москве

Большая Тульская ул., д. 15, г. Москва, 115191

РЕШЕНИЕ

по делу № 077/07/00-18932/2020 о нарушении

процедуры торгов и порядка заключения договоров

18.11.2020 Москва

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

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 следующим:

- - 1. неправомерным проведением процедур с закрытой формой подачи предложений о цене имущества;
 2. выбором Организатором торгов электронной торговой площадки не из перечня, утвержденного Правительством Российской Федерации;
 3. требование от участников в составе заявки удостоверенного согласия супруга/супруги на заключение сделки купли – продажи (при наличии супруга/супруги), или нотариально заверенное заявление об отсутствии брака;
 4. необходимостью подписания протокола о результатах торгов в день их проведения по месту нахождения офиса Организатора торгов при проведении электронных торгов.

Жалоба рассмотрена по правилам статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции).

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 проведении Торгов на электронной площадке, не предусмотренной государственным контрактом.

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.

Заявитель в жалобе указывает, что 29.10.2020 он оплатил задатки по обоим лотам и планировал утром 30 октября 2020 г. подать заявки. Согласно извещению, срок подачи заявок - «30» октября 2020 года. до 11.00 ч. На электронной площадке указано, что заявки подаются до 30 октября 2020 г., без ограничения времени. Однако утром 30.10.2020 г. в 8.54 ч., т.е. до истечения ранее указанного времени у торгов был статус - «прием заявок завершен». В связи с чем заявитель не смог принять участие в торгах.

Жалоба заявителя поступила в антимонопольный орган 30.10.2020.

Кроме того, как указывает заявитель, электронная торговая площадка выбрана с нарушениями Местом проведения Торгов является электронная торговая

площадка ООО «СПЕЦТОРГИ» (адрес в сети «Интернет» - www.storgi.ru). Заявитель считает неправомерным проведение Торгов на электронной торговой площадке, не входящей в перечень, утвержденный распоряжением Правительства Российской Федерации от 12.07.2018 № 1447-р, 4 декабря 2015 года № 2488-р (далее - Перечень).

Также заявитель указывает, что Организатором торгов нарушена форма подачи предложений о цене. Действия Организатора торгов нарушают требования государственного контракта, заключенного с территориальным управлением Федерального агентства по управлению государственным имуществом в городе Москве (подпункт 4.4.63 договора), поскольку проводятся с закрытой формой предложения о цене.

Организатор торгов незаконно требует предоставить документы, которые не являются обязательными для участия в торгах.

В извещении указано, что участники аукциона обязаны предоставить нотариально удостоверенное согласие супруга/супруги на заключение сделки купли – продажи (при наличии супруга/супруги), или нотариально заверенное заявление об отсутствии брака. Между тем, действующим законодательством, в том числе при покупке недвижимости и регистрации права собственности в Росреестре данный документ не предусмотрен в качестве обязательного.

Также заявитель ссылается на следующее нарушение. Подписание протокола о результатах торгов в день их проведения по месту нахождения офиса организатора торгов противоречит сути электронных торгов. В публикации на сайте torgi.gov.ru указано, что в день проведения торгов с Победителем подписывается Протокол о результатах торгов в офисе компании по адресу: 125047, г. Москва, ул. Тверская-Ямская 1-я, д.25, стр.2, эт.подвал пом II, ком.13. При отказе от подписания Протокола о результатах торгов и/или внесения денежных средств в счет оплаты приобретенного имущества, задаток победителю торгов не возвращается, а торги признаются несостоявшимися.

Комиссия Управления, рассмотрев доводы заявителя, установила следующее.

Заявитель в материалы дела представил в качестве подтверждения окончания срока подачи заявок до 11-00 30.10.2020 скриншоты с сайта электронной торговой площадки, указывающие, что до 11-00 30.10.2020 уже срок подачи заявок был окончен, также заявитель представил в материалы дела доказательства направления Оператору ЭТП запрос о разъяснении причин окончания срока подачи заявок досрочно, а также аудиозапись телефонного разговора с Организатором торгов, описывающей возникшей у заявителя проблемы при подачи заявки.

В свою очередь, оператор ЭТП представил в подтверждение возможности подачи заявок в спорный период скриншот сайта ЭТП, подтверждающего тот факт, что до 30.10.2020 по одному из лотов в 10-19 иным участникам закупки была подана заявки и в последующем она была отозвана. Одна Комиссия Управления, рассмотрев данный скриншот, не установила, что из него следует именно дата и время подачи заявок, а не фиксация времени именно отзыва заявки иным участников. Иных доказательств, объективно свидетельствующих о возможности подачи заявки до 11-00 30.10.2020 не представлено в материалы.

В соответствии с пунктом 11.3 Регламента ЭТП в течение двух часов с момента представления заявки на участие в торгах оператор электронной площадки осуществляет регистрацию представленной заявки в журнале заявок на участие в торгах, присвоив заявке порядковый номер в указанном журнале.

Однако данный журнал не был представлен Комиссии, несмотря на неоднократное отложение рассмотрение дела.

В соответствии с пунктом 11.4 Регламента ЭТП заявитель вправе отозвать заявку на участие в торгах не позднее момента начала торгов, направив об этом уведомление оператору электронной площадки используя инструменты своего рабочего раздела («личного кабинета»).

При этом в силу пункта 11.5 Регламента в случае использования закрытой формы представления предложений о цене, содержащееся в заявке предложение о цене, не подлежит разглашению до начала проведения торгов. Кроме того, согласно пункту 11.6 Регламента не позднее одного часа с момента окончания представления заявок на участие в торгах оператор электронной площадки направляет организатору торгов все зарегистрированные заявки, представленные до истечения установленного срока окончания представления заявок путем предоставления списка представленных заявок и доступа к представленным документам в рабочем разделе («личном кабинете») организатора торгов.

Таким образом, дата и время подачи ценовых предложений не совпадает со сроками окончания подачи заявок, в связи с чем в извещении должны быть указаны отдельно сроки для подачи заявок и ценовых предложений. Однако как установлено Комиссией Управления извещение, размещенное на ЭТП, не содержит сроков подачи ценовых предложений.

В связи с чем Комиссия Управления соглашается с заявителем, что нарушение его прав в том числе обусловлено ненадлежащим выбором Организатором торгов ЭТП, вопреки положениям государственного контракта. Как установлено Комиссией Управления в торгах приняло участие только два участника, а увеличение цены составило чуть меньше 0,5 процентов,

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 (часть 17 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции).

Указанный договор размещен публично по адресу <https://agregatoreat.ru/purchase/1186375/contract> (далее - Договор).

В п. 4.4.44 Договора указано, что к обязанностям Организатора торгов относится: в

обязательном порядке использовать при реализации имущества на торгах электронные торговые площадки, утвержденные распоряжением Правительства Российской Федерации от 4 декабря 2015 года № 2488-р (далее - Распоряжение № 1) и распоряжением Правительства Российской Федерации от 12.07.2018 № 1447-р (далее — Распоряжение № 2).

В соответствии с Распоряжением № 1 установлен следующий перечень юридических лиц для организации продажи государственного и муниципального имущества в электронной форме:

1. Государственное унитарное предприятие «Агентство по государственному заказу, инвестиционной деятельности и межрегиональным связям Республики Татарстан».
2. Акционерное общество «Электронные торговые системы».
3. Закрытое акционерное общество «Сбербанк - Автоматизированная система торгов».
4. Общество с ограниченной ответственностью «РТС - тендер».
5. Акционерное общество «Единая электронная торговая площадка».
6. Открытое акционерное общество «Российский аукционный дом».

В соответствии с Распоряжением № 2 к указанным разрешенным площадкам также добавлены АО «ТЭК — Торг» и Общество с ограниченной ответственностью «Электронная торговая площадка ГПБ».

В нарушение 4.4.44 Договора Организатором использует при реализации имущества на торгах Торгов площадку ООО «Спецторги», не входящую в перечень разрешенных площадок.

Кроме того, в соответствии с пунктом 4.4.63 государственного контракта 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.

Положения государственного контракта не только удостоверяют право ООО «БОНА МЕНТЭ» 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.

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 ООО «БОНА МЕНТЭ» 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 пунктов 4.4.44 и 4.4.63 государственного контракта, выразившегося в реализации имущества на Торгах с использованием площадки ООО «Спецторги», не входящей в перечень разрешенных площадок, а также с применением закрытой формой подачи ценовых предложений для участия в публичных торгах.

Указанное подтверждается также сложившейся судебной практикой по делу А40-136505/2020.

При таких обстоятельствах Комиссия признает доводы жалобы Заявителя в указанной части обоснованными.

Заявитель также обжалует требование Организатора торгов о необходимости предоставления от участников в составе заявки удостоверенного согласия супруга/супруги на заключение сделки купли – продажи (при наличии супруга/супруги) или нотариально заверенного заявления об отсутствии брака.

Организатор торгов не представил в своих письменных возражениях нормативного обоснования такого требования, кроме устных доводов о потенциальной возможности оспорить заключение договора по результатам Торгов в судебном порядке супругой/супругом победителя Торгов.

Между тем, действующим законодательством, в том числе при покупке

недвижимости и регистрации права собственности данные документы не предусмотрены в качестве обязательных.

Законодательно требуется предоставлять только нотариальное согласие супруга на распоряжение имуществом, права на которое подлежат государственной регистрации (п. 3 ст. 35 СК РФ).

Участие в торгах, в том числе с помощью которых осуществляется приобретение недвижимого имущества не является распоряжением, следовательно, не требует получения нотариального согласия супруга либо нотариального заверения заявления об отсутствии брака. Таким образом, требование Организаторов о предоставлении согласия супруга (заявления об отсутствии брака) является избыточным, не основано на нормах действующего законодательства.

Комиссия отмечает, что требование о нотариальном заверении участниками документов в заявке не соответствует п. 1 ст. 4 Закона об исполнительном производстве.

Нотариальное заверение документов заявки является платной услугой, что налагает на потенциальных участников дополнительные финансовые расходы и расценивается Комиссией как фактор ограничения конкуренции.

Кроме того, Организатор торгов в Извещении установил, что подписание протокола о результатах торгов проводится в день их проведения по месту нахождения офиса Организатора торгов.

Комиссия соглашается с Заявителем, поскольку данное условие противоречит сути электронных торгов, при которых протокол о результатах торгов должен подписываться в день проведения торгов только в электронном виде.

Необходимость явки в офис Организатора торгов ограничивает круг потенциальных участников торгов, поскольку участники из других регионов должны обязательно заранее приехать в офис Организатора торгов, не имея информации о результатах торгов. Указанное накладывает на них дополнительные транспортные расходы.

Организатором торгов не представлено нормативного обоснования установления таких требований в Извещении кроме ссылок на п. 6 ст. 448 ГК РФ. Кроме того, представитель Организатора торгов ссылался на то, что такое требование не ограничивает участников, поскольку победитель Торгов может приехать и подписать договор в другой день. Однако Комиссия не соглашается с Организатором торгов, поскольку указанное условие не отражено в Извещении.

Комиссия отмечает, что ссылка Организатора торгов на положения ГК РФ, предусматривающие подписание протокола о результатах торгов их победителем, подходят лишь для проведения очных неэлектронных аукционов, в ходе которых победитель выявляется путем пошагового повышения (понижения) цены. Только для проведения такого вида торгов необходимым условием является личное присутствие уполномоченных представителей участников. В остальных случаях (конкурсы, аукционы с закрытой формой подачи предложений о цене, электронные процедуры) непосредственное присутствие представителей участников не требуется и очное подписание протокола противоречит самой цели

перевода процедур в электронную форму.

Кроме того, при применении позиции Организатора торгов для надлежащего оформления протокола в день подведения итогов торгов все участники обязаны направить своих представителей к организатору из всех возможных регионов, чтобы один из них (представляющий интересы победителя торгов) подписал протокол, а остальные возвратились бы ни с чем. Необходимо учитывать конкретные фактические обстоятельства, а именно в настоящее время проведение мер, направленных противодействие распространению на территории Российской Федерации новой коронавирусной инфекции (COVID-19), которых накладывают дополнительные ограничения на экономическую активность, а также возможность свободного перемещения между регионами, возможность оставления на карантин представителя участника, который приехал в офис Организатора торгов только для подписания протокола о результатах торгов.

Возможность удаленного разрешения спорных вопросов и проведения процедуры Торгов также подтверждается участием представителя Организатора торгов в данной Комиссии посредством видеоконференцсвязи.

Для всех, кроме Организатора торгов, в данном случае очевидны практические неудобства соблюдения этой нормы в таком порядке, поэтому неслучайно п. 6 ст. 448 ГК РФ предусматривает оформление итоговых протоколов торгов как «подписывают в день проведения аукциона или конкурса протокол о результатах торгов, который имеет силу договора».

Вместе с тем в указанном пункте не отражено, что участник не может подписать данный протокол своей электронной подписью.

При таких обстоятельствах Комиссия признает доводы жалобы Заявителя обоснованными.

Организатор торгов доводов, опровергающих доводы Заявителя, не представил, также не представил на заседание Комиссии информацию о заключении договоров и о регистрации перехода права собственности по результатам проведения Торгов, в связи с чем Комиссия презюмирует возможность восстановления прав Заявителя путем внесения изменений в Извещение.

Также заявитель указывает на нарушение в действиях Организатора торгов порядка проведения торгов, поскольку форма предоставления предложений о цене является закрытой, что, по мнению заявителя, свидетельствует о нарушении требований пункта 3 ст. 87 Закона об исполнительном производстве.

В соответствии с частью 3 статьи 87 Закона об исполнительном производстве реализация недвижимого имущества должника осуществляется путем проведения открытых торгов в форме аукциона.

Согласно пункту 4 статьи 447 ГК РФ торги (в том числе электронные) проводятся в форме аукциона, конкурса или в иной форме, предусмотренной законом.

Форма торгов определяется собственником продаваемой вещи или обладателем реализуемого имущественного права, если иное не предусмотрено законом.

Согласно статье 448 ГК РФ открытость или закрытость аукциона зависит лишь от

состава участников: открытый аукцион предполагает участие в нем любого лица, а закрытый - участие в нем специально приглашенных лиц для этой цели.

При этом ни Закон об исполнительном производстве (статьи 87, 89), ни статья 447 ГК РФ не устанавливают, каким образом подаются предложения по цене при проведении торгов в форме аукциона.

Форма подачи ценового предложения (открытая или закрытая) не относится к форме самих торгов, соответственно, закрытая форма подачи предложений по цене не меняет форму аукциона из открытого в закрытый.

В свою очередь, заявитель также ссылается, что действия Организатора торгов нарушают требования государственного контракта, заключенного территориальным управлением Федерального агентства по управлению государственным имуществом в городе Москве с Организатором торгов. В соответствии с пунктом 4.4.63 государственного контракта 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.

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.

Комиссия Управления не может согласиться с позицией Организатора торгов о частно-правовом характере пункта 4.4.63 государственного контракта, исключающего возможность антимонопольного органа устанавливать соответствующее нарушение в действиях Организатора торгов в случае его несоблюдения. Положения государственного контракта, вопреки доводам Организатора торгов, в отсутствие законодательной регламентации порядка подачи ценовых предложений являются неотъемлемой частью публичного порядка проведения конкурентных процедур, а следовательно, и применяемого права, поскольку являются процедурными условиями, определяющие порядок проведения торгов. Рассматриваемое положение государственного контракта обеспечивает права неопределенного круга лиц, определяет порядок проведения публичных торгов, которые в силу действующего законодательства (статья 449.1 ГК РФ) являются обязательными.

В связи с чем, положения государственного контракта не только удостоверяют право Организатора 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.

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 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 пункта 4.4.63 государственного контракта, выразившегося в проведении торгов с закрытой формой подачи ценовых предложений для участия в публичных торгах.

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

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Заявителя на действия Организатора торгов при проведении Торгов обоснованной.
2. Установить в действиях Организатора торгов нарушение п. 6 ст. 448 ГК РФ, п. 1 ст. 4 Закона об исполнительном производстве, публично-правового порядка Российской Федерации, определенного законодательством, регулирующим проведение публичных торгов, пунктов 4.4.44 и 4.4.63 государственного контракта.
3. Выдать Организатору торгов обязательное для исполнения предписание об устранении допущенных нарушений.

Настоящее решение может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех

месяцев со дня его принятия.