

РЕШЕНИЕ

по делу № 077/07/00-15304/2020 о нарушении
процедуры торгов и порядка заключения договоров

16.09.2020 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 «АКВМ» (далее — Организатор торгов) при проведении торгов посредством
открытого аукциона по продаже имущества должника (извещение
№ 170820/39106173/01, 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, 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, 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 (далее — ГК РФ), 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.

Как следует из материалов дела, Организатором торгов на официальном сайте по адресу <https://torgi.gov.ru> опубликовано сообщение о проведении аукциона в соответствии с Федеральным законом от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве».

Протоколом по рассмотрению заявок на участие в торгах от 02.09.2020 № U40410-1 заявке <...> отказано в допуске на следующем основании: претендентом подано заявление о возврате задатка, что согласно требованиям аукционной документации (дублируется в тексте заявки и заявления) признается отказом от участия в торгах. Кроме того, в нарушение требований аукционной документации, претендентом предоставлена копия паспорта гражданина РФ не в полном объеме.

<...> считает отказ Организатора торгов необоснованным, незаконным, ограничивающим конкуренцию на приобретение имущества.

Так, по первому основанию в своей жалобе Заявитель указывает что, заявление на возврат денежных средств было приложено на случай проигрыша и чтобы денежные средства организатор торгов мог вернуть, и данное заявление не противоречит условиям аукциона.

Как указывает в своих возражениях Организатор торгов, согласно требованиям документации о Торгах, подача заявления о возврате задатка признается отказом

от участия в торгах, что также указано в самом заявлении и в тексте заявки.

Так, в пункте 5 заявки Заявителя указано: «я вправе отозвать настоящую заявку в любой момент до окончания торгов, в том числе посредством отказа от задатка, размещение информации на ЭТП возлагается на меня, решение принимается Организатором торгов на основании поступивших документов...».

При этом также указано: «В случае если заявитель участвовал, но не выиграл в торгах, сумма внесенного задатка возвращается в аналогичном порядке».

Кроме того, заявление на возврат задатка Заявителя содержала в себе следующее указание: «...в связи с непризнанием победителем/ отказом от участия прошу вернуть задаток...».

Таким образом, однозначно не следует, что подача заявления на возврат задатка является волеизъявлением участника отозвать свою заявку на участие в торгах.

Вместе с тем Комиссией установлено, что данное заявление было подано Заявителем вместе с заявкой на участие в торгах.

Данное обстоятельство, с учетом позиции заявителя, а также неоднозначности толкования подачи самого заявления, не может свидетельствовать о намерении Заявителя об отзыве своей заявки на участие в Торгах, и как следствие, послужить основанием для отклонения заявки Заявителя.

Относительно второго основания отклонения Комиссией установлено следующее.

Как указал представитель Организатора торгов, Заявителем в составе заявки не были представлены копии всех страниц паспорта, а именно, отсутствует копия первой страницы паспорта.

В соответствии с письменными пояснениями Заявителя в перечне документов, прилагаемых к заявке для физических лиц указано, что необходимо предоставить копию документа, удостоверяющего личность. Количество страниц не указано, тем более, что на первой и последней странице информации удостоверяющей личность нет.

Согласно сообщению о проведении Аукциона претенденты предоставляют в составе заявки, в том числе копию документа, удостоверяющего личность (для физических лиц).

Вместе с тем Комиссия отмечает, что отсутствие первой страницы паспорта, в которой содержит наименование документа: «ПАСПОРТ ГРАЖДАНИНА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ», не может служить основание для Организатора торгов в невозможность оценить данный документ.

Спорные торги являются публичными торгами, целью проведения которых является реализация имущества с наивысшей ценой.

Наибольшее же 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, по рассматриваемому основанию, не соответствует ни целям реализации имущества должника, ни антимонопольным требованиям к торгам.

Согласно постановлению Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой ГК РФ»), оценивая действия сторон как добросовестные или недобросовестные, следует исходить из поведения, ожидаемого от любого участника гражданского оборота, учитывающего права и законные интересы другой стороны, содействующего ей, в том числе в получении необходимой информации.

Поведение одной из сторон может быть признано недобросовестным, если усматривается очевидное отклонение действий участника гражданского оборота от добросовестного поведения.

В соответствии с п. 1 ст. 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). В пункте 5 той же статьи установлено, что добросовестность участников гражданских правоотношений и разумность их действий предполагаются.

Действия Организатора торгов по отклонению заявки заявителя данным принципам не соответствовали.

При таких обстоятельствах Комиссия приходит к выводу о признании доводов жалобы обоснованными.

Вместе с тем на заседании Комиссии представитель Организатора сообщил, что по результатам торгов был заключен договор купли-продажи от 10.09.2020 № ЮВАО-64.

Вместе с тем Комиссия Управления отмечает, что предмет упомянутого договора является обязанность Организатора торгов передать покупателю объект недвижимости.

В соответствии с частью 1 статьи 551 ГК РФ переход права собственности на недвижимость к покупателю подлежит государственной регистрации.

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 недвижимости, исполнение которого фактически является одномоментным - исключительно после государственной регистрации перехода права собственности цель заключенного договора считается достигнутой не только для сторон соглашения, но и для иных, не участвующих в сделке лиц.

В свою очередь, одно лишь фактическое подписание документа (именно договора купли-продажи) еще не оказывает никакого непосредственного влияния на права и статус имущества. С учетом разъяснения Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой ГК РФ» даже фактическая передача объекта в отсутствие государственной регистрации перехода права собственности для иных субъектов еще не означает такого перехода.

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 недвижимости (в отсутствие государственной регистрации перехода права собственности) 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 заседание Комиссии организатором торгов не представлены доказательства, подтверждающие регистрацию права собственности на недвижимое имущество, являющегося предметом Торгов, в связи с чем Комиссия управление не усматривает оснований для невыдачи предписания, направленного на восстановление прав заявителя.

С учетом изложенного и руководствуясь частью 20 статьи 18.1 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 пункта 10 ГК РФ, а также публичного порядка, предусмотренного законодательством о проведении 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 № 077/07/00-15304/2020 о нарушении

процедуры торгов и порядка заключения договоров

16.09.2020 г. Москва

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

руководствуясь п. 3.1 ч. 1 статьи 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», на основании своего решения от 16.09.2020 по делу № 077/07/00-15304/2020,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

ООО «АКВМ» (далее - Организатор торгов) устранить нарушения, допущенные при проведении торгов посредством открытого аукциона по продаже имущества должника (извещение № 170820/39106173/01, лот № 1, 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, 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 проведения аукциона, 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 16.09.2020 по делу № 077/07/00-15304/2020.
7. Организатору торгов провести аукцион и завершить процедуру в соответствии с положениями Гражданского кодекса Российской Федерации.
8. Организатору торгов исполнить настоящее предписание в срок до 19.10.2020.
9. Организатору продажи о выполнении настоящего предписания сообщить в адрес Московского УФАС России в срок до 23.10.2020 с приложением подтверждающих документов.

Оператору электронной торговой площадки — ООО «Центр реализации», 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.