

РЕШЕНИЕ

по делу № 077/07/00-19554/2020 о нарушении

процедуры торгов и порядка заключения договоров

24.11.2020 г. Москва

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

при участии представителя ООО «БОНА МЕНТЭ» посредством видеоконференцсвязи,

в отсутствие представителя (извещен надлежащим образом о дате, времени рассмотрения жалобы письмом Московского УФАС России от 19.11.2020 № ЕО/65318/20),

рассмотрев жалобу (далее — Заявитель) на действия ООО «БОНА МЕНТЭ» (далее — Организатор торгов) при проведении торгов по продаже имущества должника (извещение № 191020/43753946/03 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 Московское УФАС России поступила жалоба **Заявителя** на действия Организатора торгов при проведении Торгов.

По мнению Заявителя, нарушение со стороны Организатора торгов выразилось в неправомерном отклонении его заявки от участия в Торгах.

В соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов или 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» (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.

Заявитель в жалобе указывает, что его заявка отклонена Организатором торгов неправомерно, при этом Заявитель отмечает, что в протоколе определения участников Торгов причина отклонения его заявки не раскрыта.

На заседании Комиссии представитель Организатора торгов пояснил, что Заявитель при подаче заявки ошибочно указал дату исполнительного производства, а также не предоставил заверенного нотариально заявления об отсутствии брака. На тот момент в извещении это было указано. После разъяснений ТУ Росимущества по г. Москве от 09.11.2020 в последующих извещениях это требование признано обязательным только при заключении договора с победителем торгов.

Относительно непредставления Заявителем нотариально заверенного заявления об отсутствии брака Комиссия отмечает следующее.

Согласно Извещению о проведении Торгов, для участия в Торгах физическое лицо должно представить нотариально удостоверенное согласие супруга/супруги на заключение сделки купли – продажи (при наличии супруга/супруги), или нотариально заверенное заявление об отсутствии брака (если требует законодательство РФ).

Организатор торгов не представил в своих письменных возражениях нормативного обоснования такого требования.

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.

Таким образом, отклонение заявки Заявителя по указанному основанию является следствием действий Организатора торгов, предъявившего неправомерные требования к участникам Торгов, в связи с чем Комиссия приходит к выводу, что заявка Заявителя отклонена Организатором торгов по указанному основанию неправомерно.

В части указания Заявителем в заявке ошибочной даты исполнительного производства Комиссия отмечает, что указанная техническая ошибка не влияет на существо поданной Заявителем заявки.

Указанное Организатором торгов основание является формальным и недостаточным для отклонения заявки Заявителя, а установленные им несоответствия заявки не препятствовали допуску заявки Заявителя к участию в Торгах.

Так, Организатором торгов на заседании Комиссии не приведено объективных обстоятельств невозможности допуска Заявителя к участию в Торгах по указанному основанию.

При этом Комиссия учитывает, что реквизиты иных документов, регламентирующих проведение Торгов, указаны Заявителем в заявке верно из чего следует, что определить в рамках какой процедуры подана заявка очевидно возможно.

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 имущество, что в конечном счете повышает степень удовлетворенности 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 Организатором 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.

В этой связи Комиссия приняла решение о признании обоснованной жалобы Заявителя на действия Организатора торгов, а также о необходимости выдачи Организатору торгов обязательного к исполнению предписания о пересмотре заявок участников Торгов.

На заседании Комиссии представитель Организатора торгов пояснил, что 05.11.2020 между Организатором торгов и победителем заключен договор. Вместе с тем Комиссия отмечает, что предметом упомянутого договора является обязанность Организатора торгов передать покупателю объект недвижимости.

Однако указанный договор не зарегистрирован в установленном законном порядке, доказательств обратного не представлено.

В соответствии со ст. 433 ГК РФ договор, подлежащий государственной

регистрации, считается для третьих лиц заключенным с момента его регистрации, если иное не установлено законом.

Согласно п. 2 ст. 609 ГК РФ договор аренды недвижимого имущества подлежит государственной регистрации, если иное не установлено законом. С учетом совокупного толкования приведенных норм, договор по спорным торгам не является заключенным в виду отсутствия его государственной регистрации.

По смыслу п. 3.1 ч. 1 ст. 23 Федерального закона «О защите конкуренции» антимонопольному органу предоставлено право на выдачу обязательных к исполнению предписаний, в том числе об отмене составленных в ходе проведения торгов протоколов и об аннулировании торгов.

Возможность выдачи предписания об отмене составленных в ходе проведения торгов протоколов и внесении изменений в аукционную документацию предусмотрена положениями ч. 20 ст. 18.1, п. 3.1 ч. 1 ст. 23 Закона о защите конкуренции. Кроме того, какого-либо указания на вид предписания в зависимости от стадии заключения договора, на которой оно выдано, действующее законодательство не содержит. В связи с чем Комиссия не усматривает препятствий для выдачи Организатору торгов обязательного к исполнению предписания о необходимости пересмотра заявок участников.

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 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 покупки недвижимости (в отсутствие государственной регистрации) 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 перехода прав собственности на недвижимое имущество, являющегося предметом Торгов, в связи с чем Комиссия

не усматривает оснований для невыдачи предписания, направленного на восстановление прав Заявителя.

Таким образом, Комиссия, руководствуясь частью 20 статьи 18.1, статьей 23 Закона о защите конкуренции,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Заявителя на действия Организатор торгов при проведении Торгов обоснованной.

2. Установить в действиях Организатора торгов нарушение п. 1 ст. 4 Закона об исполнительном производстве, п. 10 ГК РФ, публичного порядка Российской Федерации, определенного законодательством, регулирующим проведение публичных торгов.

1.

3. Выдать Организатору торгов обязательное для исполнения предписание об устранении выявленных нарушений.

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

ПРЕДПИСАНИЕ

по делу № 077/07/00-19554/2020 о нарушении

процедуры торгов и порядка заключения договоров

24.11.2020 г. Москва

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

руководствуясь пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», на основании решения Комиссии от 24.11.2020 по делу № **077/07/00-19554/2020**,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

ООО «БОНА МЕНТЭ» устранить нарушения, допущенные при проведении торгов по продаже имущества должника (извещение № 191020/43753946/03 лот 1) (**далее — Торги**), а именно:

1. Организатору торгов отменить протоколы, составленные в ходе проведения Торгов.
2. Организатору торгов определить новую дату рассмотрения заявок на участие в Торгах, новую дату проведения Торгов, новую дату подведения итогов Торгов.
3. Организатору торгов разместить информацию о вышеуказанных изменениях в источниках, предусмотренных для размещения информации о Торгах законодательством Российской Федерации.
4. Организатору торгов рассмотреть поданные заявки на участие в Торгах с учетом решения Комиссии от 24.11.2020 по делу № **077/07/00-19554/2020**,
5. Организатору торгов исполнить настоящее предписание в срок до 25.12.2020.
6. Организатору торгов об исполнении настоящего предписания сообщить в адрес Московского УФАС России в срок до 29.12.2020 с приложением подтверждающих документов.

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.
1.

2. **Привлечение к ответственности, предусмотренное законодательством, не освобождает от обязанности исполнить**

предписание антимонопольного органа.