

РЕШЕНИЕ

по делу № 077/07/00-1881/2021 о нарушении

процедуры торгов и порядка заключения договоров

11.02.2021 г. Москва

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

«...»

в присутствии посредством видеоконференцсвязи представителя ООО «АГРО-С62», ООО УК «СЕВЕРНАЯ РОКАДА»;

рассмотрев жалобы ООО УК «СЕВЕРНАЯ РОКАДА» (далее — Заявитель) на действия ООО «АГРО-С62» (далее — Организатор торгов) при проведении торгов посредством открытого аукциона по продаже квартиры общей площадью 58,3 кв.м, расположенная по адресу: г. Москва, Ленинский проспект, д. 30, кв. 27, кадастровый номер <...> :05:0001018:1699 **(Извещение № 151220/41192504/11 Лот 1)** (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:

1. ООО УК «СЕВЕРНАЯ РОКАДА»

111524, МОСКВА ГОРОД, УЛИЦА ЭЛЕКТРОДНАЯ, ДОМ 2, СТРОЕНИЕ 28, АНТРЕСОЛЬ 1 ЭТ ПОМ II ОФ 10

2. ООО «АГРО-С62»

390044, ОБЛАСТЬ РЯЗАНСКАЯ, ГОРОД РЯЗАНЬ, ШОССЕ МОСКОВСКОЕ, ДОМ 20, ОФИС 500/3

125130, ГОРОД МОСКВА, УЛИЦА ЗОИ И АЛЕКСАНДРА КОСМОДЕМЬЯНСКИХ, ДОМ 30/32, КОРПУС 1, 2 ЭТАЖ, ОФИС 210

3. АО «ТЭК-ТОРГ»

119034, МОСКВА ГОРОД, УЛИЦА ТИМУРА ФРУНЗЕ, 24, КОМН.31 ЭТ.3

4. ТУ РОСИМУЩЕСТВА В ГОРОДЕ

МОСКВЕ

107139, ГОРОД МОСКВА, ПЕРЕУЛОК ОРЛИКОВ, ДОМ 3, КОРПУС Б

В Московское УФАС России поступили жалобы Заявителя на действия Организатора торгов при проведении Аукциона.

5. УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО МОСКВЕ

Согласно доводам жалобы нарушение со стороны Организатора торгов при проведении конкурентной процедуры, выразилось в неправомерном отказе в допуске заявки Заявителя к дальнейшему участию в Аукционе, после того, как заявка Заявителя была допущена.

115191, ГОРОД МОСКВА, УЛИЦА
БОЛЬШАЯ ТУЛЬСКАЯ, 15

Также Заявитель ссылается, что Организатором торгов при проведении Аукциона неправомерно были изменены сроки осуществления такой процедуры.

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 установленных 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 части 1 статьи 89 Закона 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. Кроме того, 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 указанным законом.

Таким образом, проведение Аукциона является обязательным в силу Закона об исполнительном производстве и Закона об ипотеке, в связи с чем рассмотрение

поданной Заявителем жалобы на действия Организатора торгов проводилось в рамках статьи 18.1 Закона о защите конкуренции как жалоба на обязательные в силу закона торги.

В силу пункта 2 части 448 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее — ГК РФ) если иное не предусмотрено законом, извещение о проведении торгов должно быть опубликовано организатором не позднее чем за тридцать дней до их проведения. Извещение должно содержать сведения о времени, месте и форме торгов, об их предмете, о существующих обременениях продаваемого имущества и о порядке проведения торгов, в том числе об оформлении участия в торгах, определении лица, выигравшего торги, а также сведения о начальной цене.

Информация о периодическом издании, в котором опубликовано извещение о предстоящих торгах: Бюллетень Оперативной Информации Московские Торги от 14.12.2020 № 50-2020.

Извещение о проведении Аукциона (далее — Извещение) размещено на официальном сайте для размещения информации о проведении торгов - 15.12.2020.

Согласно протоколу определения участников, подписанного 20.01.2021, на участие в процедуре было заявлено 6 участников, из которых 4 были отклонены от участия в Аукционе.

Как следует из доводов жалобы, заявка Заявителя была отклонена от дальнейшего участия в Аукционе по основанию: «Решение учредителя о совершении сделки не соответствует требованиям документации (представлена копия документа, оригиналы печатей отсутствуют)» неправомерно.

Организатор торгов с доводом жалобы Заявителя не согласился, а также указал, что у него имелись правовые основания для отклонения такой заявки, поскольку такая заявка в полной мере не соответствовала требованиям документации.

Комиссией на заседании установлено следующее.

В документации Организатором торгов установлены требования к порядку оформления участия в торгах, а именно.

К торгам допускаются любые лица, зарегистрированные на ЭТП, находящейся в информационно – телекоммуникационной сети «Интернет» по адресу: <https://www.tektorg.ru>, предоставившие заявки и ценовые предложения на участие в торгах с помощью электронного документооборота на ЭТП, подписанные ЭЦП с необходимым комплектом документов (электронные скан-копии с подлинника документа), с направлением необходимого комплекта документов на электронную почту Организатора торгов:

Заявка на участие в торгах по установленной форме;

Платежный документ с отметкой банка об исполнении, подтверждающий перечисление Претендентом установленной суммы задатка на указанный в Извещении о проведении торгов счет (оригинал);

Надлежащим образом оформленная доверенность на лицо, имеющее право действовать от имени Заявителя, если заявка подается представителем

Заявителя;

Сведения, указанные в опросном листе, размещенном на ЭТП в соответствии с Федеральным Законом от 07.08.2001 года №115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученным преступным путем, и финансированию терроризма».

Подписанная участником опись предоставляемых документов по установленной форме.

Декларация о соответствии участника по установленной форме

Для юридических лиц:

Нотариально заверенные копии: учредительных документов (Устав, учредительный договор), Свидетельство о постановке на учет в налоговом органе юридического лица, Свидетельство о внесении записи в Единый реестр юридических лиц;

Бухгалтерский баланс на последнюю отчетную дату;

Надлежащим образом заверенные копии документов, подтверждающие полномочия органов управления Заявителя (выписки из протоколов, копии приказов);

Нотариально удостоверенную доверенность на лицо, уполномоченное действовать от имени Заявителя;

Письменное решение соответствующего органа управления Претендента, разрешающее приобретение имущества, если это необходимо в соответствии с учредительными документами Заявителя, подписанное уполномоченными лицами соответствующего органа управления с проставлением печати юридического лица, либо нотариально заверенные копии решения органа управления Заявителя или выписка из него (одобрение крупной сделки);

Выписка из ЕГРЮЛ, полученная не позднее 10 (Десяти) дней до подачи заявки на участие в торгах; Справка об отсутствии задолженностей по налогам в бюджеты всех уровней;

Выписка из торгового реестра страны происхождения или иное эквивалентное доказательство юридического статуса для юридических лиц – нерезидентов Российской Федерации.

Иные документы, предусмотренные Российским законодательством.

В составе заявки участником был представлено решение № 3 единственного участника от 19.01.2021 о согласии на заключение крупной сделки по приобретению недвижимого имущества, подписанное А.Х. Уматтириевым. Кроме этого, к указанному документу было приложено свидетельство нотариально заверяющее верность копии с представленного документа, подписанное временно исполняющим обязанности нотариуса.

Как пояснил Заявитель спорный документ является нотариально заверенной копией решения, скан-копия которого была сделана в черном-белом формате, что,

по мнению Комиссии является достаточным для принятия участия в процедуре.

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 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 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 извещения о проведении Торгов 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 считает, что у Организатора отсутствовали основания для отклонения заявки, и такое отклонение в силу положений пункта 1 статьи 449 ГК РФ указывает признание торгов недействительными и нарушает публичный порядок Российской Федерации, определенный законодательством, регулирующим проведение публичных торгов.

Также Комиссия отмечает, что второй довод жалобы являлся предметом рассмотрения по делу № 077/07/00-1564/2021.

По результатам рассмотрения жалобы по делу № 077/07/00-709/2020 Комиссией было вынесено решение о признании такой жалобы обоснованной с последующей выдачей обязательного для исполнения предписания в части устранения

допущенных нарушений.

В силу части 21 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции Комиссия прекращает рассмотрение жалобы в случаях, предусмотренных пунктами 3 - 5 части 9 Закона о защите конкуренции.

Так, в пункте 4 части 9 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции предусмотрено основание для прекращения производства по жалобе в случае, если антимонопольным органом принято решение относительно обжалуемых актов и (или) действий (бездействия) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей.

В связи с чем, на основании части 21 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции производство по рассматриваемому доводу жалобы подлежит прекращению, поскольку антимонопольным органом ранее было принято решение относительно обжалуемых действий Организатора торгов.

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

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО УК «СЕВЕРНАЯ РОКАДА» (ОГРН 5167746410849 ИНН 7723493199) на действия ООО «АГРО-С62» (ОГРН 1166234078141 ИНН 6229083907) при проведении Торгов обоснованной в части отклонения заявки, в остальной части прекратить рассмотрение жалобы.

2. Установить в действиях Организатора торгов нарушение части 1 статьи 449 ГК РФ, публичного порядка Российской Федерации, определенного законодательством, регулирующим проведение публичных торгов.

3. Обязательное к исполнению предписание не выдавать, поскольку выдано ранее по делу № 077/07/00-709/2020.

Настоящее решение может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его принятия (изготовления в полном объеме).

«...»