

РЕШЕНИЕ

по делу № 077/07/00-22640/2020 о нарушении

процедуры торгов и порядка заключения договоров

25.12.2020 г. Москва

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

в отсутствие сторон, уведомленных надлежащим образом письмом Московского УФАС России от 21.12.2020 № ЕО/73515/20,

рассмотрев жалобу Сабирова Р.Ф. (далее - Заявитель) на действия ООО «АГРО-С62» (далее — Организатор торгов) при проведении аукциона по реализации имущества должника (извещение № 081220/41192504/01 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 установлением неправомерных положений документации.

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 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 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.

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 Организатора торгов 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 торгов 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 применении закрытой формы подачи ценовых предложений для участия в публичных торгах.

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

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 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.

При таких обстоятельствах Комиссия признает довод жалобы Заявителя в указанной части обоснованным.

Исходя из текста жалобы, Организатор торгов установил условие о предоставлении согласия супруга/супруги на заключение сделки купли – продажи (при наличии супруга/супруги), или заявление об отсутствии брака (если требует законодательство РФ).

Данное условие не предусмотрено действующим законодательством, является избыточным и возлагает на участников аукциона-физических лиц дополнительные затраты, по мнению Заявителя.

Комиссия, оценивая доводы Заявителя, отмечает, что действующим законодательством, в том числе при покупке недвижимости и регистрации права собственности представление оспариваемых документов не предусмотрено 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 согласия супруга либо 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 победителя документов в заявке не соответствует п. 1 ст. 4 Закона об исполнительном производстве.

Исходя из текста жалобы, Извещение содержит требование о предоставлении для физических лиц «Иные документы, предусмотренные Российским законодательством». Данное требование содержит неопределённость и может подлежать расширительному толкованию.

При этом Заявитель не приводит никакой доказательной аргументации, ссылок на нормативные правовые акты, не поясняет как данное положение Извещения противоречат требованиям действующего законодательства Российской Федерации или как оно ущемляет его права и интересы, благодаря которым Комиссия смогла бы оценить заявленный довод.

Заявитель, как податель жалобы в антимонопольный орган и лицо, участвующее в деле, обязан вместе с жалобой представить соответствующие его позиции доказательства, подтверждающие или опровергающие оспариваемые обстоятельства. Как следует из материалов дела, Заявителем такие документы приложены не были, обоснований и объективных доказательств наличия в действиях Организатора торгов нарушений действующего законодательства помимо субъективной оценки таких действий Заявителем не представлено.

Комиссия отмечает, что границы антимонопольного контроля торгов оканчиваются при достижении баланса частных и публичных интересов, на необходимость соблюдения которого указал Конституционный Суд Российской Федерации в постановлении от 29.03.2011 № 2-П, а также стабильности публичных правоотношений. В то же самое время «баланс» означает равновесие и равноправие сторон в публичных правоотношениях, а не смещение вектора административной защиты в сторону одного из участников таких отношений без достаточных к тому оснований.

Обратное будет противоречить не только балансу частных и публичных интересов, но и принципам добросовестной реализации и защиты своих гражданских прав (п. 3 ст. 1 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), недопустимости извлечения преимуществ из своего незаконного или недобросовестного поведения (п. 4 ст. 1 ГК РФ) и злоупотребления правом (п. 1 ст. 10 ГК РФ).

Кроме того Заявитель на заседание Комиссии не явился и обратного не доказал.

В связи с чем Комиссия признает довод жалобы Заявителя с учетом конкретных фактических обстоятельств рассматриваемого дела необоснованным.

При этом Комиссия не находит оснований для выдачи Организатору торгов обязательного для исполнения предписания, поскольку постановление об отзыве имущества с реализации от 23.12.2020, имущество отозвано.

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 частично обоснованной.

2. Установить в действиях Организатора торгов нарушение п. 6 ст. 448 ГК РФ, п. 1 ст.

4 Закона об исполнительном производстве, публичного порядка Российской Федерации, определенного законодательством, регулирующим проведение публичных торгов, пункта 4.4.63 государственного контракта.

3. Обязательное для исполнения предписание об устранении допущенных нарушений не выдавать.

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