

ООО Консалтинговая группа «М-Лигал»

101000, Москва, Армянский пер, д. 9, стр. 1, оф. 106/20В

"..."

ООО «ТендерСтандарт»

Улица Пушкинская, дом 104/32, офис 61, Ростов-на-Дону, 344022

ТУ Росимущества по Москве

Орликов пер., д.3, кор. Б,

Москва, 107139

Управление Росреестра в Москве

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

РЕШЕНИЕ

по делу № 077/07/00-1065/2021 о нарушении

процедуры торгов и порядка заключения договоров

28.01.2021 Москва

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

заместителя председателя Комиссии:

При участии представителей ООО Консалтинговая группа «М-Лигал», ООО «ТендерСтандарт», в отсутствие представителя Гончарова Р.П., уведомленного надлежащим образом письмом Московского УФАС России от ЕО/3542/21 от 22.01.2021,

рассмотрев жалобу Гончарова Р.П. на действия ООО «Консалтинговая группа «М-Лигал» при проведении аукциона по реализации имущества должника (извещение № 111220/34705371/02 лот 2, 101120/34705371/03 лот 2),

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 Гончарова Р.П. на действия

организатора торгов ООО Консалтинговая группа «М-ЛИГАЛ».

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.

Между Территориальным управлением Росимущества в Московской области и организатором торгов (аукциона) – ООО Консалтинговая группа «М-Лигал», заключены Государственные контракты №21/2019 от 23.04.2019 года и № 42/2019 от 16.09.2019 года, на право реализации имущества, на основании поручений Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Московской области.

В рамках заключенных государственных контрактов, ООО Консалтинговая группа «М-Лигал» проводит торги в форме аукциона, открытого по составу участников, с закрытой формой представления предложений о цене. Аукцион проводился в сети Интернет на сайте Электронной торговой площадки ООО «ТендерСтандарт» (ЭТП) по адресу: <http://arest.tenderstandart.ru>.

Организация и порядок проведения торгов определяется извещением и регламентом ЭТП, размещенным на сайте <http://arest.tenderstandart.ru>.

Гончаров Роман Петрович принял участия в электронных торгах, в соответствии с извещением № 2 от 26.10.2020, предметом которого, в том числе, являлась реализация квартиры, расположенной по адресу: Московская область, п. Одинцово, с. Немчиновка, ул. Связистов, д. 2, кв. 68, общей площадью 59,30 кв.м, кадастровый номер <...> :20:0000000:295972, с начальной ценой 5 120 400 руб., собственник: Матюшкин Д.М., поручение № 4003.

Ранее, указанная квартира уже выставлялась на торги в ноябре 2020 года, с начальной ценой 6 024 000 рублей. По данным торгам заявителем так же была подана заявка на участие в торгах, с ценой предложения по данной квартире на торгах за цену 6 900 000 руб. Однако, заявка не была принята ЭТП по техническим причинам, а сам лот был снят с торгов и отправлен на повторные торги с меньшей начальной ценой. Данные действия организатора торгов и ЭТП лишены какой-либо экономической логики и противоречат самой цели проведения торгов – реализация имущества за максимально высокую стоимость.

На повторных торгах 30 декабря 2020 года, Заявителем так же подана заявка на участие в торгах по указанной квартире. С этой целью была оплачена сумма задатка, были подготовлены необходимые скан образы документов (анкета участника, заявка на участие, договор о задатке).

Однако как указывает заявитель в нарушение условий (регламента) проведения электронного аукциона, электронная площадка, расположенная по адресу: <http://arest.tenderstandart.ru>, являющаяся уполномоченной электронной площадкой на проведение электронных торгов, отказала Заявителю в участии на торгах, мотивируя свой отказ несоответствием формы анкеты, представленной при регистрации заявки.

Комиссия Управления признает жалобу заявителя необоснованной.

Проведение торгов по реализации арестованного имущества должников осуществляется в соответствии с требованиями Федерального закона от 02.10.2007 229-ФЗ «Об исполнительном производстве», Федерального закона от 16.07.1998 №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

Порядок продажи имущества, заложенного по договору об ипотеке, на аукционе определяется правилами статей 447 - 449.1 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ).

Функции по реализации имущества, арестованного во исполнение судебных решений или актов органов, которым предоставлено право принимать решения об обращении взыскания на имущество, а также функции по реализации конфискованного имущества осуществляет Федеральное агентство по управлению государственным имуществом (Росимущество) (Указ Президента РФ от 12.05.2008 № 724 "Вопросы системы и структуры федеральных органов исполнительной власти", постановление Правительства РФ от 05.06.2008 № 432 "О Федеральном агентстве по управлению государственным имуществом").

ООО Консалтинговая группа «М-Лигал» (далее - Организатор торгов) в соответствии с Государственным контрактом № 42/2019-ГК от 16.09.2019г, заключенным с Территориальным управлением Росимущества в Московской области (далее - Государственный контракт), на основании поручения ТУ

Росимущества в Московской области № 4003 от 26.10.2020 проведены торги по реализации арестованного имущества должника в полном соответствии с требованиями Гражданского кодекса РФ, Федерального закона от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве», Федерального закона от 16.07.1998 №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

В части доводов Заявителя по извещению № 101120/34705371/03 (лот 2) жалоба Заявителя о невозможности участия в первичных торгах по извещению №101120/34705371/03 рассмотрена Комиссией Московского УФАС России 17.12.2020г, дело № 077/07/00-21939/2020, жалоба на действия Организатора торгов, оператора ЭТП при проведении Торгов признана необоснованной.

В соответствии с частью 21 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия прекращает рассмотрение жалобы в случаях, предусмотренных пунктами 3 и 4 части 9 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции.

Согласно пункту 4 части 9 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, жалоба возвращается заявителю в случае, если антимонопольным органом принято решение относительно обжалуемых действий (бездействия) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии.

Таким образом, Комиссия на основании ч. 21 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции прекращает рассмотрение жалобы Заявителя на действия ЭТП, Организатора торгов при проведении указанной закупки, поскольку антимонопольным органом ранее было принято решение относительно обжалуемых действий.

В части доводов Заявителя по извещению №111220/34705371/02, лот № 2 о проведении повторных торгов.

Повторные торги по спорному лоту проведены в связи с признанием первичных торгов несостоявшимися с единственным участником.

Доводы Заявителя о нарушении регламента ЭТП в части отклонения заявки на участие на торгах по причине несоответствия формы анкеты, представленной при регистрации заявки признаются необоснованными.

Регламент работы ЭТП размещен в свободном доступе в сети интернет по адресу: <https://arest.tenderstandart.ru/Common/UserAgreement#reglament.r6> (далее - Регламент). Регламент устанавливает порядок проведения торгов в электронной форме, порядок взаимодействия и взаиморасчетов организаторов торгов, оператора электронной площадки, лиц, заинтересованных в регистрации на электронной площадке, лиц, представляющих заявки на участие в торгах, участников торгов в процессе их организации и проведения на электронной площадке, включая права, обязанности и ответственность Сторон.

В соответствии с п. 11.9. Регламента уведомление об отказе в признании участником торгов направлено Заявителю оператором ЭТП на основании протокола об определении участников торгов от 30.12.2020

Основания отказа в допуске Заявителя к участию в торгах указаны в протоколе об определении участников торгов: «Отсутствует оплата задатка в размере, предусмотренном Извещением и требованиями п.4, ст.57 102-ФЗ». При этом дополнительно указано на несоответствие даты в анкете (24.04.2020) дате подачи

заявки (28.12.2020), что связано с необходимостью соблюдения Организатором торгов требований ст.7 Федерального закона №115-ФЗ, приказа Федеральной службы по финансовому мониторингу от 22.11.2018 N 366.

Таким образом, как указал Организатор торгов в действительности Заявитель не допущен к участию в торгах в связи с тем, что к заявке не приложен платежный документ об оплате задатка в размере, в сроки и в порядке, которые указаны в извещении о проведении торгов.

Пунктом 2 статьи 448 ГК РФ предусмотрено, что извещение о проведении торгов 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.

Согласно пункту 5 статьи 448 ГК РФ участники торгов вносят задаток в размере, в сроки и в порядке, которые указаны в извещении о проведении торгов.

Согласно пункту 4 статьи 57 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» лица, желающие принять участие в публичных торгах, вносят задаток в размере, сроки и порядке, которые должны быть указаны в извещении о публичных торгах.

Извещение о проведении торгов №111220/34705371/02, лот № 2 (далее - Извещение) размещено 11.12.2020 на официальном сайте <https://torgi.gov.ru>, а также на сайтах Организатора торгов <http://www.tenderliga.ru> и электронной торговой площадки <http://arest.tenderstandart.ru> и опубликовано в периодическом печатном издании: газете «Подмосковье Сегодня» № 234 (4894) от 11.12.2020

Согласно Извещению:

Дата начала подачи заявок: 11.12.2020 в 18:00

Дата окончания подачи заявок: 28.12.2020 до 20:00

Дата проведения торгов - 30.12.2020 в 13:00

Место проведения торгов: электронная торговая площадка ООО «ТендерСтандарт» в сети интернет по адресу <http://arest.tenderstandart.ru> (далее-ЭТП)

Начальная цена лота: 5 120 400 руб.

Извещение содержит требование о том, что одновременно с заявкой физическими лицами подаются по описи следующие документы: платежный документ об оплате задатка, паспорт (все страницы), ИНН (для физлиц).

Заявители также предоставляют анкету-сведения и договор о задатке, размещенные на сайтах: www.torgi.gov.ru, <http://www.tenderliga.ru/>, в соответствии с ФЗ-№115 от 07.08.2001.

Если заявка подается представителем претендента, необходимо представить его паспорт (все страницы), доверенность на лицо, имеющее право действовать от

имени претендента, оформленную в соответствии с действующим законодательством РФ и/или Агентский договор. Вышеперечисленные документы подаются в виде сканобразов, в формате PDF, всех страниц документов и подписываются ЭП заявителя (для физлиц) или должностного лица заявителя (для юрлиц).

В соответствии с Извещением, сумма задатка составляет: 256 020 руб., к торгам допускаются лица, оплатившие сумму задатка на реквизиты: УФК по Московской области (ТУ Росимущества в Московской области), л/с 05481А18500, ГУ Банка России по ЦФО Москва 35, р/сч 40302810345251000012, БИК 044525000, ИНН 7716642273, КПП 770201001.

В Извещении указано: «Организация и порядок проведения торгов определяется Извещением и Регламентом ЭТП, размещенным на сайте <http://arest.tenderstandart.ru>. Заявители должны ознакомиться с Извещением и Регламентом до подачи заявки на участие в торгах».

Как указывает Организатор торгов в нарушение указанных в Извещении требований к заявке на участие в торгах Заявителем не приложен платежный документ об оплате задатка в сумме 256 020 руб. в срок, предусмотренный для подачи заявок.

Вместе с тем, в пакете документов, приложенных к заявке, Заявителем представлено платежное поручение об оплате задатка от 25.11.2020 года на сумму 301 200 руб.

Принимая во внимание, что указанное платежное поручение было представлено в составе заявки и по его реквизитам, а также по назначению платежа можно было идентифицировать однозначно, что оно подано в рамках торгов, на которые была подана заявка, а также учитывая, что в соответствии с договором об оплате задатков заявление на возврат задатка подается через Организатора торгов, то Комиссия Управления соглашается с Заявителем, что у Организатора были основания для допуска заявки заявителя.

Согласно пункту 3.5 документации в случае признания торгов несостоявшимися Организатор торгов в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения от Заявителя заявления на возврат задатка (приложение №1 к настоящему договору) направляет его Заказчику, а Заказчик обязуется вернуть сумму внесенного Заявителем задатка не позднее 30 дней с момента получения Заказчиком от Организатора торгов заявления Заказчика.

Таким образом, срок возврата задатка 30 дней. При этом извещение о вторичных торгах размещено 11.12.2020 (срок окончания подачи заявок до 28.12.2020). При этом сообщение, что первичные торги признаны не состоявшимися размещено 30.11.2020. В связи с чем направление заявления о возврате задатка, ожидание его получения и повторная оплата фактически делает невозможным участие в торгах. В связи с чем, Комиссия Управления соглашается с заявителем о том, что у Организатора торгов не имелось оснований для неприятия к учету оплаченного задатка, учитывая, что иное поведение накладывает на участника дополнительные финансовые обременения.

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 заявителя по отклонению заявки заявителя данным принципам не соответствовали.

Согласно части 6 статьи 58 Закона об ипотеки выигравшим публичные торги признается лицо, предложившее на публичных торгах наиболее высокую цену за продаваемое имущество. Это лицо и организатор публичных торгов подписывают в день их проведения протокол о результатах публичных торгов. Уклонение кого-либо из них от подписания протокола влечет последствия, предусмотренные пунктом 5 статьи 448 Гражданского кодекса Российской Федерации.

По результатам торгов определен победитель Глазкова Д.Н., принявшая участие в торгах на основании агентского договора в качестве агента по поручению принципала Петуховой А.Н. Цена, предложенная победителем, составила: 6 420 102 руб. (начальная цена 5 120 400 руб.). С победителем торгов 14.01.2021 заключен договор № 1402021/1 купли-продажи недвижимого имущества. При этом Комиссия Установила, что ценовое предложение заявителя не превышало предложение участника торгов - победителя, а потому не усматривает оснований для выдачи

Организатору торгов предписания.

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

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Гончарова Р.П. на действия ООО «Консалтинговая группа «М-Лигал» при проведении аукциона обоснованной в части, в части прекратить рассмотрение.
2. Установить в действиях организатора торгов нарушение пункта 10 ГК РФ, а также публичного порядка, предусмотренного законодательством о проведении публичных торгов.
3. Не выдавать обязательное к исполнению предписание.

Настоящее решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его получения лицами, участвовавшими в деле.