

РЕШЕНИЕ

по делу № 077/07/00-18449/2020 о нарушении

процедуры торгов и порядка заключения договоров

30.10.2020 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 «БОНА МЕНТЭ» (далее - Организатор торгов; Общество) при проведении аукциона по продаже имущества должника (извещение № 121020/43753946/03 лот 1, далее - Торги) в соответствии со ст. 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 следующим:

1. неправомерным проведением процедур с закрытой формой подачи предложений о цене имущества;
2. выбором Организатором торгов электронной торговой площадки не из перечня, утвержденного Правительством Российской Федерации;
3. требование от участников в составе заявки удостоверенного согласия супруга/супруги на заключение сделки купли – продажи (при наличии супруга/супруги), или нотариально заверенное заявление об отсутствии брака;
4. необходимостью подписания протокола о результатах торгов в день их проведения по месту нахождения офиса Организатора торгов при проведении электронных торгов.

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.

В соответствии с частью 3 статьи 87 Закона об исполнительном производстве реализация недвижимого имущества должника осуществляется путем проведения открытых торгов в форме аукциона.

Форма торгов определяется собственником продаваемой вещи или обладателем реализуемого имущественного права, если иное не предусмотрено законом (пункт 4 статьи 447 ГК РФ торги). В настоящем случае, территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в городе Москве выступает от имени собственника и в его интересах, в связи с чем в государственном контракте определяет порядок проведения публичных торгов.

Согласно пункту 4 статьи 447 ГК РФ торги (в том числе электронные) проводятся в форме аукциона, конкурса или в иной форме, предусмотренной законом.

В соответствии со статьей 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.

В свою очередь, Заявитель также ссылается на то обстоятельство, что действия Организатора торгов нарушают требования государственного контракта, заключенного территориальным управлением Федерального агентства по управлению государственным имуществом в городе Москве с ООО «БОНА МЕНТЭ».

Указанный договор размещен публично по адресу <https://agregatoreat.ru/purchase/1186375/contract> (далее - Договор).

В п. 4.4.44 Договора указано, что к обязанностям Организатора торгов относится: в обязательном порядке использовать при реализации имущества на торгах электронные торговые площадки, утвержденные распоряжением Правительства Российской Федерации от 4 декабря 2015 года № 2488-р (далее - Распоряжение № 1) и распоряжением Правительства Российской Федерации от 12.07.2018 № 1447-р (далее — Распоряжение № 2).

В соответствии с Распоряжением № 1 установлен следующий перечень юридических лиц для организации продажи государственного и муниципального имущества в электронной форме:

1. Государственное унитарное предприятие «Агентство по государственному заказу, инвестиционной деятельности и межрегиональным связям Республики Татарстан».
2. Акционерное общество «Электронные торговые системы».
3. Закрытое акционерное общество «Сбербанк - Автоматизированная система торгов».
4. Общество с ограниченной ответственностью «РТС - тендер».
5. Акционерное общество «Единая электронная торговая площадка».
6. Открытое акционерное общество «Российский аукционный дом».

В соответствии с Распоряжением № 2 к указанным разрешенным площадкам также добавлены АО «ТЭК — Торг» и Общество с ограниченной ответственностью «Электронная торговая площадка ГПБ».

В нарушение 4.4.44 Договора Организатором использует при реализации имущества на торгах Торгов площадку ООО «Спецторги», не входящую в перечень разрешенных площадок.

Кроме того, 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 ООО «БОНА МЕНТЭ» 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 ООО «БОНА МЕНТЭ» 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 пунктов 4.4.44 и 4.4.63 государственного контракта, выразившегося в реализации имущества на Торгах с использованием площадки ООО «Спецторги», не входящей в перечень разрешенных площадок, а также с применением закрытой формой подачи ценовых предложений для участия в публичных торгах.

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

При таких обстоятельствах Комиссия признает доводы жалобы Заявителя в указанной части обоснованными.

Заявитель также обжалует требование Организатора торгов о необходимости предоставления от участников в составе заявки удостоверенного согласия супруга/супруги на заключение сделки купли – продажи (при наличии супруга/супруги) или нотариально заверенного заявления об отсутствии брака.

Организатор торгов не представил в своих письменных возражениях нормативного обоснования такого требования, кроме устных доводов о потенциальной возможности оспорить заключение договора по результатам Торгов в судебном порядке супругой/супругом победителя Торгов.

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.

Кроме того, Организатор торгов в Извещении установил, что подписание протокола о результатах торгов проводится в день их проведения по месту нахождения офиса Организатора торгов.

Комиссия соглашается с Заявителем, поскольку данное условие противоречит сути электронных торгов, при которых протокол о результатах торгов должен подписываться в день проведения торгов только в электронном виде.

Необходимость явки в офис Организатора торгов ограничивает круг потенциальных участников торгов, поскольку участники из других регионов должны обязательно заранее приехать в офис Организатора торгов, не имея информации о результатах торгов. Указанное накладывает на них дополнительные транспортные расходы.

Организатором торгов не представлено нормативного обоснования установления таких требований в Извещении кроме ссылок на п. 6 ст. 448 ГК РФ. Кроме того, представитель Организатора торгов ссылался на то, что такое требование не ограничивает участников, поскольку победитель Торгов может приехать и подписать договор в другой день. Однако Комиссия не соглашается с Организатором торгов, поскольку указанное условие не отражено в Извещении.

Комиссия отмечает, что ссылка Организатора торгов на положения ГК РФ, предусматривающие подписание протокола о результатах торгов их победителем, подходят лишь для проведения очных неэлектронных аукционов, в ходе которых победитель выявляется путем пошагового повышения (понижения) цены. Только для проведения такого вида торгов необходимым условием является личное присутствие уполномоченных представителей участников. В остальных случаях (конкурсы, аукционы с закрытой формой подачи предложений о цене, электронные процедуры) непосредственное присутствие представителей участников не требуется и очное подписание протокола противоречит самой цели перевода процедур в электронную форму.

Кроме того, при применении позиции Организатора торгов для надлежащего оформления протокола в день подведения итогов торгов все участники обязаны направить своих представителей к организатору из всех возможных регионов, чтобы один из них (представляющий интересы победителя торгов) подписал протокол, а остальные возвратились бы ни с чем. Необходимо учитывать конкретные фактические обстоятельства, а именно в настоящее время проведение мер, направленных противодействие распространению на территории Российской Федерации новой коронавирусной инфекции (COVID-19), которых накладывают дополнительные ограничения на экономическую активность, а также возможность свободного перемещения между регионами, возможность оставления на карантин представителя участника, который приехал в офис Организатора торгов только для подписания протокола о результатах торгов.

Возможность удаленного разрешения спорных вопросов и проведения процедуры Торгов также подтверждается участием представителя Организатора торгов в данной Комиссии посредством видеоконференцсвязи.

Для всех, кроме Организатора торгов, в данном случае очевидны практические неудобства соблюдения этой нормы в таком порядке, поэтому неслучайно п. 6 ст. 448 ГК РФ предусматривает оформление итоговых протоколов торгов 6. как «подписывают в день проведения аукциона или конкурса протокол о результатах торгов, который имеет силу договора».

Вместе с тем в указанном пункте не отражено, что участник не может подписать данный протокол своей электронной подписью.

При таких обстоятельствах Комиссия признает доводы жалобы Заявителя обоснованными.

Организатор торгов доводов, опровергающих доводы Заявителя, не представил, также не представил на заседание Комиссии информацию о заключении договоров и о регистрации перехода права собственности по результатам проведения Торгов, в связи с чем Комиссия презюмирует возможность восстановления прав Заявителя путем внесения изменений в Извещение.

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 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, пунктов 4.4.44 и 4.4.63 государственного контракта.
3. Выдать Организатору торгов обязательное для исполнения предписание об устранении допущенных нарушений.

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

ПРЕДПИСАНИЕ

по делу № 077/07/00-18449/2020 о нарушении

процедуры торгов и порядка заключения договоров

30.10.2020 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 30.10.2020 по делу № 077/07/00-18449/2020,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

ООО «БОНА МЕНТЭ» (далее - Организатор торгов) и ООО «СПЕЦТОРГИ» (далее — ЭТП) устранить нарушения, допущенные при проведении аукциона по продаже имущества должника (извещение № 121020/43753946/03 лот 1, далее — Торги), а именно:

1. Организатору торгов аннулировать Торги на площадке ООО «СПЕЦТОРГИ», включая отмену составленных в ходе их проведения протоколов, в

соответствии с решением Комиссии от 30.10.2020 по делу № 077/07/00-18449/2020.

2. Организатору торгов обеспечить направление в ТУ Росимущества документов для возврата задатков участникам, подавшим соответствующие заявки на участие в Торгах (в случае их наличия).
3. Оператору ЭТП разблокировать и вернуть денежные средства всем участникам Торгов, а также лицам, не являющимся участниками Торгов согласно протоколам, но подавшим заявки на участие в оспариваемых процедурах.
4. Организатору торгов разместить информацию об аннулировании Торгов в источниках, предусмотренных законодательством Российской Федерации об исполнительном производстве.
5. Организатору торгов объявить новые торги на электронной площадке, входящей в Перечень операторов электронных площадок, предусмотренного частью 3 статьи 24.1 Федерального закона от 05.04.2013 № 44-ФЗ, частью 11 статьи 3.4 Федерального закона от 18.07.2011 № 223-ФЗ и Перечня операторов специализированных электронных площадок, предусмотренного частью 3 статьи 24.1 Федерального закона от 05.04.2013 № 44-ФЗ, операторов электронных площадок для осуществления закрытых конкурентных закупок, предусмотренный частью 4 статьи 3.5 Федерального закона от 18.07.2011 № 223-ФЗ, утвержденного распоряжением Правительства Российской Федерации от 12.07.2018 № 1447-р, Перечнем юридических лиц для организации продажи государственного и муниципального имущества в электронной форме, утвержденного распоряжением Правительства Российской Федерации от 04.12.2015 № 2488-р, с учетом решения Комиссии от 30.10.2020 по делу № 077/07/00-18449/2020.
6. Оператору электронной торговой площадки — ООО «СПЕЦТОРГИ», обеспечить возможность исполнения настоящего предписания Организатором торгов.
7. Организатору торгов, Оператору ЭТП исполнить настоящее предписание в срок до 05.12.2020.
8. Организатору торгов и Оператору ЭТП о выполнении настоящего предписания сообщить в адрес Московского УФАС России в срок до 07.12.2020 с приложением подтверждающих документов.

Настоящее предписание может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его выдачи.

Примечание:

За невыполнение в установленный срок законного предписания антимонопольного органа статьей 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях предусмотрена административная ответственность.

Привлечение к ответственности, предусмотренное законодательством, не освобождает от обязанности исполнить предписание антимонопольного органа.