

РЕШЕНИЕ

по делу № 077/07/00-11452/2021 о нарушении

процедуры торгов и порядка заключения договоров

07.07.2021 г. Москва

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

Председательствующего:

в присутствии посредством ВКС представителей ООО «Консалтинговая группа «М-Лигал», ООО «Южная коммерческая система», (..)

рассмотрев жалобу (..) (далее — Заявитель) на действия ООО Консалтинговая группа «М-Лигал» (далее – Организатор торгов) при проведении аукциона по реализации имущества должника (извещение № 120521/34705371/04, лот 5, 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 ООО Консалтинговая группа «М-Лигал» при проведении аукциона по реализации имущества должника.

Жалоба Заявителя мотивирована несогласием с отменой торгов.

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.

Торги организованы в соответствии с поручением ТУ Росимущества в Московской области № 172-2 от 21.04.2021 на основании постановления судебного пристава-исполнителя Химкинского РОСП ГУФССП России по Московской области (..) от 26.03.2021 о передаче арестованного имущества на торги, в рамках исполнительного производства № 89292/20/50043-ИП от 07.10.2020, возбужденного на основании Исполнительного листа ФС №003839901 от 15.09.2020, выданного Химкинским городским судом по делу № 2-7166/2018. Извещение о проведении торгов № 120521/34705371/04 размещено 12.05.2021 на официальном сайте <https://torgi.gov.ru>, а также на сайтах Организатора торгов <http://www.tenderliga.ru> и электронной торговой площадки ООО «Южная коммерческая система» <https://www.ucs-torg.ru> и опубликовано в периодическом издании: газете «Подмосковье сегодня» №84(4992) от 12.05.2021. Дата начала подачи заявок: 12.05.2021 Дата окончания подачи заявок: 26.05.2021 Дата проведения торгов: 31.05.2021

Согласно извещению, реализуемое имущество: Квартира по адресу: Московская область, г.Химки, ул. 9 Мая, д.12б, кв.139, к/н 50:10:0010103:10746, общ.пл.85,8кв.м. Н/ц 8640800р. Собственник: (..)(извещение № 170621/34705371/07, лот 5).

Согласно доводам жалобы Заявитель принимал участие в торгах по вышеуказанному лоту и сделал наибольшее ценовое предложение, однако после торгов вместо протокола о ходе торгов, торги по лоту были отменены в связи с технической ошибкой.

В соответствии ст. 448 ГК РФ организатор вправе отказаться от проведения аукциона в любое время, но не позднее, чем за три дня до наступления даты его проведения, а от проведения конкурса - не позднее, чем за тридцать дней до проведения конкурса.

Также Заявитель указывает, что техническая ошибка в извещении не является основанием для отзыва имущества с торгов после начала торга, тем более после окончания торга, что нарушает ст. 87 и ст. 14 229-ФЗ.

Также Заявитель ссылается на отсутствие обстоятельств непреодолимой силы в соответствии с гражданским законодательством. Согласно п. 3 ст. 401 ГК РФ под обстоятельствами непреодолимой силы понимаются чрезвычайные и непредотвратимые при данных условиях обстоятельства. Иных причин для отмены с нарушением сроков оповещения законом не предусмотрено.

Организатор торгов пояснил, что торги по лоту № 5 отменены в связи с выявленной

технической ошибкой, допущенной при публикации Извещения, а именно ошибочно указано обременение: «залог, арест», в то время как фактическое обременение: «запрет регистрационных действий, залог, арест», что подтверждается аукционной документацией

Заявитель считает, что Организатор торгов необоснованно аннулировал результаты торга, поскольку характеристика предмета торгов корректна в выписке из ЕГРН и была предоставлена Организатором. В ней были указаны все ограничения, обременения и аресты с которыми Заявитель, как участник, был ознакомлен.

Также Комиссией установлено, что было сделано более 5 ценовых предложений, что свидетельствует о конкурентности процедуры.

Комиссия по данному доводу поддерживает позицию Заявителя, и указывает, что материалами дела установлено, что Организатором торгов было принято решение об отмене Торгов после определения победителя.

Организатор торгов в нарушение требований законодательства отменил торги, тем самым нарушив права и законные интересы Заявителя, а поэтому указанные действия Организатора торгов не могут быть признаны законными.

В связи с вышеизложенным, Комиссия признает жалобу Заявителя на действия Организатора торгов обоснованной. В действиях Организатора торгов усматриваются нарушения требований, пункта 4 статьи 448 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее — ГК РФ).

Вместе с тем, как, в том числе было указано в решении Арбитражного суда города Москвы от 26.06.2018 № по делу № А40-89551/2018-147-1025 нарушение срока отказа от проведения торгов влечет за собой правовые последствия в виде возможности взыскания с организатора торгов реального ущерба, при этом иные последствия нарушения сроков отмены торгов ни Гражданским кодексом Российской Федерации, ни положениями закона, регулирующего банкротство, не предусмотрены. В соответствии с пунктом 1 статьи 447 ГК РФ договор заключается с лицом, выигравшим торги. Положениями статей 447-448 названного кодекса не предусмотрено права отказаться от заключения договора с победителем торгов.

Возможность проведения торгов в формах иных, помимо конкурса и аукциона, не снимает обязанности по заключению договора с победителем торговой процедуры, поскольку исключений действующим ГК РФ не установлено.

В соответствии с пунктом 4 статьи 448 ГК РФ организатор открытых торгов, опубликовавший извещение, вправе отказаться от проведения аукциона в любое время, но не позднее чем за три дня до наступления даты его проведения, а от проведения конкурса — не позднее чем за тридцать дней до проведения конкурса.

Исходя из положений пункта 4 статьи 448 ГК РФ, организатор торгов вправе отказаться от их проведения лишь до даты подведения итогов конкурентной процедуры, но не при наличии определенного победителя.

Такой подход обоснован необходимостью соблюдения прав участников и победителя, который вправе получить то, на что он рассчитывал при

добросовестном поведении организатора торгов.

Согласно пункта 4 статьи 1 ГК РФ никто не вправе извлекать преимущества из своего незаконного или недобросовестного поведения.

Таким образом, отказ от заключения договора является злоупотреблением правом (пункт 1 статьи 10 ГК РФ) и не подлежит правовой защите.

Вместе с тем, Комиссия обращает внимание, что восстановление прав Заявителя в части незаключения договора по отмененным торгам подлежит рассмотрению в судебном порядке с учетом положения пункта 4 статьи 448 ГК РФ (в случае, если организатор открытых торгов отказался от их проведения с нарушением указанных сроков, он обязан возместить участникам понесенный ими реальный ущерб), в связи с чем у Комиссии отсутствуют основания для вынесения обязательного для исполнения предписания.

Таким образом, Комиссия признает жалобу Заявителя обоснованной.

Руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

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

2. Признать в действиях Организатора торгов нарушения требований пункта 4 статьи 448 ГК РФ.

3. Обязательное для исполнения предписание Организатору торгов не выдавать, поскольку восстановление прав и законных интересов участников Торгов в рассматриваемом случае возможно лишь в судебном порядке.

Настоящее решение может быть обжаловано в арбитражном суде в течение трех месяцев со дня его принятия.

