

РЕШЕНИЕ

по делу № 077/07/00-17838/2020 о нарушении

процедуры торгов и порядка заключения договоров

22.10.2020 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 «АГРО-С62» (далее - Организатор торгов) при проведении торгов по реализации имущества должника (извещение № 150920/41192504/01, Лот № 1, далее — Аукцион, 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 поступили жалобы Заявителя на действия Организатора торгов при проведении Аукциона.

По мнению Заявителя, нарушение его прав и законных интересов со стороны Организатора торгов выразилось в ограничении доступа к участию в Торгах путем неознакомления с продаваемым имуществом, отсутствия ответа на запрос дополнительной информации о реализуемом имуществе.

Организатор торгов ходатайствовал об оставлении жалобы без рассмотрения в связи с тем, что жалоба Заявителя поступила после окончания подачи заявок. Дата и время окончания подачи заявок — 15.10.2020 в 15:00.

Жалоба Заявителя направлена в антимонопольный орган 15.10.2020 в 15:06.

Комиссия приняла решение отклонить данное ходатайство в связи с тем, что Заявителем оспаривается не условия опубликованного извещения, а именно действия/бездействие Организатора на стадии подачи заявок, на добросовестные действия которого мог рассчитывать Заявитель до обращения с жалобой в антимонопольный орган.

В связи с тем, что обжалуемые доводы напрямую связаны с бездействием Организатора по ознакомлению потенциального участника с продаваемым имуществом, Комиссия приняла решение рассмотреть поданную жалобу в соответствии со ст. 18.1 Закона о защите конкуренции с учетом всех допущенных нарушений Организатора торгов при проведении 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 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.

Реализация имущества также осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» (далее - Закон об исполнительном производстве).

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.

Извещение о проведении Торгов размещено на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» www.torgi.gov.ru. Прием заявок происходит на сайте электронной площадки <https://storgi.ru/>.

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.

Кроме того, на Организатора торгов наложены определенные обязанности, исходящие из заключенного публичного договора с ТУ Росимущества в г. Москве № 19-АИ/2020.

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.

В связи с чем, 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.

Согласно п. 4.4.18 указанного контракта, Организатор торгов обязан обеспечить возможность получения информации о реализуемом имуществе (возможности осмотра имущества, порядка принятия участия в торгах) по контактными телефонам и адресам электронной почты, указанным в информационном сообщении о проведении торгов (сообщении о реализации имущества).

При этом в опубликованном Организатором торгов Извещении указано следующее:

Срок, время, место и порядок предоставления документации об аукционе:

Ознакомиться с Документацией об аукционе заинтересованные лица могут на сайтах: www.torgi.gov.ru, www.storgi.ru, www.agros62.com, а также по телефону: 8 (999) 353-6-111.

В целях достижения основной цели выставления имущества на продажу — получения наивысшей цены за отчуждаемое имущество — под порядком ознакомления с предприятием следует понимать детальный алгоритм действий, подлежащих осуществлению со стороны организатора торгов и потенциального участника таких торгов в целях получения последним всей необходимой ему информации относительно выставленного на продажу объекта для принятия им решения относительно участия либо неучастия в проводимых торгах.

В этой связи в документации о проведении торгов должны быть указаны четкие сведения относительно такого порядка, детально регламентирующие действия каждого из их участников, включая организатора торгов, а также исключающие возможность субъективного правоусмотрения последнего при разрешении вопроса о таком ознакомлении и предоставлении участникам торгов всей необходимой информации о выставленном на продажу имуществе.

Обратное неизбежно приведет к злоупотреблениям со стороны организаторов торгов, стремящихся, используя несовершенство действующего законодательства, искусственным путем сократить количество потенциальных участников торгов, а также к нарушению законодательно установленных принципов недопустимости извлечения преимуществ из своего незаконного или недобросовестного поведения (ч. 4 ст. 1 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Федерации (далее — ГК РФ) и злоупотребления правом (ч. 1 ст. 10 ГК РФ).

В целях расширения количества участников торгов и обеспечения их равного доступа ко всей информации, связанной с проведением таких торгов, под порядком ознакомления с имуществом необходимо понимать именно детальный алгоритм действий, подлежащих совершению со стороны как участника торгов, так и их организатора.

Однако действия организатора торгов в настоящем случае данному принципу не соответствовали, поскольку указание в извещении о проведении торгов исключительно номера телефона, используемого для предварительной записи на ознакомление, объективно не обеспечивает равенства всех участников торгов в получении необходимой им информации, поскольку ставит возможность такого получения в зависимость как от технической функциональности предложенного средства связи (возможные сбои в работе, отсутствие соединения), так и от действий самого организатора торгов, осуществляемых им по собственному усмотрению.

Также организатором торгов не предусмотрена возможность подачи запроса о получении заявки на ознакомление с документами недвижимого имущества, реализуемого на торгах, посредством направления соответствующего запроса по электронной почте. Единственным типом связи, указанным организатором торгов в сообщении о торгах, является телефон.

Однако данный тип связи не является администрируемым, поскольку ограничивает права потенциальных участников закупки доказывать неправомерность действий недобросовестных организаторов торгов, не отвечающих на телефонные звонки по указанному в сообщении номеру, что фактически свидетельствует, что единственным способом доказывания может явиться детализация звонков, которая, в свою очередь, также лишь подтверждает факт набора определенным абонентом соответствующего номера.

Вместе с тем, Комиссия Управления отмечает, что указание организатором торгов на возможность подачи соответствующих запросов на ознакомление с документами посредством направления сообщения по электронной почте нивелирует риски, указанные контрольным органом выше.

В свою очередь, как следует из сообщения о проведении торгов, непосредственно в порядке ознакомления с имуществом электронная почта Организатором торгов, на которую надлежало отправлять запросы о согласовании ознакомления, не указана, а единственная электронная почта, доступная в контактных данных Организатора, не прочитывалась им надлежащим образом, в связи с чем все прошения заявителя были оставлены без внимания.

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 п. 4.4.18 государственного контракта, выразившегося в необеспечении возможности получения информации о реализуемом имуществе (возможности осмотра имущества, порядка принятия участия в торгах).

При таких обстоятельствах Комиссия признает указанный довод жалобы Заявителя обоснованным.

Комиссия отмечает, что 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 за счет неознакомления с продаваемым имуществом, а также непредставления информации по торгам, в числе в части возможности осмотра реализуемого имущества, не соответствует целям реализации имущества должника.

Согласно части 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). Также не допускается использование гражданских прав в целях ограничения конкуренции, а также злоупотребление доминирующим положением на рынке.

Как следует из жалобы, Заявитель по электронной почте направил запрос в адрес Организатора торгов на ознакомление и осмотр реализуемого на Торгах имущества, а также предоставление дополнительной информации о продаваемом имуществе.

Однако Организатор торгов не обеспечил доступ к объекту, а также не ответил запрос Заявителя. На заседание Комиссии Организатор торгов не доказал обратное.

На заседании Комиссии Организатор торгов доказывал, что не мог ознакомить каждое заинтересованное лицо с имуществом в связи с большим количеством заинтересованных лиц, а также ограничениями, связанными с профилактикой распространения коронавирусной инфекции.

Вместе с тем заключенный контракт обязывает Организатора торгов обеспечить равный доступ к ознакомлению с имуществом, реализуемым на торгах, для всех потенциальных участников.

Вышеуказанный пункт не говорит о том, что Организатор торгов постоянно должен лично находиться рядом с указанным имуществом, но возможность ознакомления с помощью третьих лиц Организатором торгов должна быть обеспечена.

Таким образом, Организатор торгов был обязан в данном случае обеспечить в полной мере доступ к ознакомлению с имуществом, в соответствии с принципами Закона об исполнительном производстве, а также условиями договора, однако этого не сделал. Кроме того, Комиссия отмечает, что Организатор торгов должен указать более подробный порядок в Извещения для обеспечения возможности получения информации о реализуемом имуществе (возможности осмотра имущества, порядка принятия участия в торгах) в соответствии с п. 4.4.18 государственного контракта.

С учетом изложенного, Комиссия усматривает в действиях Организатора торгов нарушения Закона об исполнительном производстве и признает жалобу обоснованной.

С учетом изложенного и руководствуясь частью 20 статьи 18.1, пунктом 3.1 части 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 публичного порядка Российской Федерации, определенного законодательством, регулирующим

проведение публичных торгов, п. 4.4.18 государственного контракта.

3. Выдать Организатору торгов обязательное для исполнения предписание об устранении выявленных нарушений.

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