

РЕШЕНИЕ

по делу № 077/07/00-877/2020 о нарушении
процедуры торгов и порядка заключения договоров

23.01.2020 г. Москва

Комиссия Московского УФАС России по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее – Комиссия), рассмотрев жалобу <...> (далее также — Заявитель) на действия ООО «АКВМ» (далее также — Организатор торгов) при проведении торгов посредством открытого аукциона по продаже имущества должника (извещение № 031219/39106173/01, лот № 10, № 241219/39106173/01 лот № 4, 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, мотивированная установлением срока на подачу заявки на участие в Торгах, ограничивающего возможность подачи заявки.

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, 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. До определения Правительством Российской Федерации официального сайта Российской Федерации в сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов извещение о проведении торгов размещается на официальном сайте организатора торгов в сети «Интернет» и публикуется им в периодическом печатном издании, определяемом Правительством Российской Федерации. Информация о проведении торгов должна быть доступна для ознакомления всем заинтересованным лицам без взимания платы.

Материалами дела установлено, что первоначальное извещение о проведении торгов № 031219/39106173/01, лот № 4 опубликовано на Официальном сайте для размещения информации о проведении торгов www.torgi.gov.ru (далее — Официальный сайт) 03.12.2019. Дата окончания приема заявок — 17.12.2019. Дата проведения Торгов — 20.12.2019. Торги проводились на электронной торговой площадке ООО «А-Коста».

Предметом Торгов является арестованное имущество: Квартира общей площадью 37 кв. м, расположенная по адресу: г. Москва, ул. Облепиховая, д. 5, кв. 29, к/н: 77:17:0140308:2406, должник — Сватков С.В.

Вместе с тем ввиду поступившего обращения потенциального участника, 19.12.2019 Организатором торгов было принято решение об отказе от торгов по продаже реализуемого имущества в соответствии с положениями части 4 статьи 448 Гражданского кодекса Российской Федерации.

24.12.2019 Организатором торгов на Официальном сайте было опубликовано повторное извещение № 241219/39106173/01 лот № 4 о проведении торгов

10.01.2020. Датой окончания подачи заявок было установлено — 06.01.2020. В то же время Организатором торгов для проведения повторных торгов была выбрана другая электронная площадка — АО «Вэллстон».

В своей жалобе Заявитель указывает, что ввиду смены электронной торговой площадки, регламент которой ограничивает возможность регистрации в выходные, а также то, что период подачи заявок на участие в торгах с 01.01.2020 по 06.01.2020 приходился на праздничные дни, он был лишен возможности зарегистрироваться на электронной площадке и подать заявку на участие в Торгах, что и послужило основанием для подачи жалобы в антимонопольный орган.

В соответствии с частью 2 статьи 448 ГК РФ извещение о проведении торгов должно быть опубликовано организатором не позднее чем за тридцать дней до их проведения.

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 удовлетворенности 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 за счет отсутствия возможности регистрации на площадке, с помощью которой возможно подать заявку на участие в Торгах, не соответствует целям реализации имущества должника.

Действия Организатора торгов, в данном случае повлекли за собой необоснованное ограничение конкуренции, ввиду того, что выбор площадки, требующей регистрации в течение 9 рабочих дней привел к ограничению количества участников торгов.

Согласно п. 1 ст. 10 Гражданского кодекса Российской Федерации 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.

Кроме того, ст. 17 Закона о защите конкуренции установлен запрет на ограничивающие конкуренцию действия при проведении торгов, запроса котировок цен на товары, запроса предложений.

В целях обеспечения максимального количества участников на Организатора торгов возложена обязанность обеспечить равный доступ всех лиц к участию в Торгах.

Кроме того, Организатор торгов обязан использовать информационные системы, обеспечивающие свободный доступ к информации о проведении торгов, правилах работы с использованием такой системы, возможность представления заявки на участие в торгах и прилагаемых к ней документов, их копий в форме электронных документов.

Таким образом, Организатор торгов несет ответственность за действия выбранной им электронной площадки в части обеспечения доступа всех заинтересованных лиц к участию в Торгах.

В настоящем случае действия Организатора торгов по установлению сроков окончания подачи заявки, повлекшие невозможность подачи заявки в данные сроки ввиду отсутствия возможности регистрации на электронной торговой площадке расцениваются Комиссией критически, как не соответствующие публичному порядку Российской Федерации, определенному законодательством, регулирующим проведение публичных торгов.

В связи с чем Комиссия приходит к выводу об обоснованности доводов жалобы.

Вместе с тем в ходе заседания Комиссией было установлено, что по результатам проведения торгов был заключен договор от 17.01.2020 № НАО-65 (далее — Договор).

Согласно пункту 10 статьи 89 Закона об исполнительном производстве не допускается заключение договора по результатам торгов ранее чем через десять дней со дня подписания протокола, на основании которого осуществляется заключение договора, а в случае, если предусмотрено размещение указанного протокола на сайте в сети «Интернет», ранее чем через десять дней со дня такого размещения.

Как установлено Комиссией, Итоговый протокол размещен на Официальном сайте 13.01.2020.

При этом договор заключен 17.01.2020, то есть на четвертый день со дня размещения Итогового протокола, что свидетельствует о несоблюдении требований пункта 10 статьи 89 Закона об исполнительном производстве.

В соответствии с частью 1 статьи 166 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее — ГК РФ) сделка недействительна по основаниям, установленным законом, в силу признания ее таковой судом (оспоримая сделка) либо независимо от такого признания (ничтожная сделка).

Согласно части 2 статьи 168 ГК РФ сделка, нарушающая требования закона или иного правового акта и при этом посягающая на публичные интересы либо права и охраняемые законом интересы третьих лиц, ничтожна, если из закона не следует, что такая сделка оспорима или должны применяться другие последствия нарушения, не связанные с недействительностью сделки.

С учетом разъяснения Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой ГК РФ» даже фактическая передача объекта в отсутствие государственной регистрации перехода права собственности для иных субъектов еще не означает такого перехода.

Таким образом, принимая во внимание специфичность проведения публичных торгов, в которых подлежат обеспечению интересы не только сторон договора, но и иных лиц, принимавших участие в таких торгах, Комиссия полагает, что момент непосредственного подписания и заключения договора аренды недвижимости (в отсутствие государственной регистрации перехода права собственности) не имеет правового значения, поскольку судьба имущества фактически не разрешена.

Сохранение принадлежности и статуса имущества в изначальных условиях свидетельствует о наличии реальной возможности у антимонопольного органа восстановить права лиц, ущемленные при участии в конкурентной процедуре, путем, например, ее повторного проведения с этапа, на котором допущено нарушение.

Вместе с тем на заседание Комиссии Организатором торгов не представлены доказательства, подтверждающие регистрацию права собственности на недвижимое имущество, являющегося предметом Торгов, в связи с чем Комиссия также считает договор незаключенным.

Данный факт, в свою очередь, непосредственно сказывается на юридической квалификации сложившихся между сторонами правоотношений. В частности, исходя из обстоятельств конкретного дела, признание договора незаключенным лишает (полностью или в части) сторону, которая основывает на нем свои требования или возражения, легитимных оснований для избранной правовой позиции.

Поскольку договор от от 17.01.2020 № НАО-65, заключенный по итогам проведения Торгов, заключен с нарушением пункта 10 статьи 89 Закона об исполнительном производстве, он является ничтожным в силу части 2 статьи 168 ГК РФ, в связи с чем у антимонопольного органа отсутствуют препятствия для выдачи предписания об устранении выявленных нарушений.

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. Установить в действиях Организатора торгов нарушения публичного порядка Российской Федерации, определенного законодательством, регулирующим проведение публичных торгов
 3. Выдать Организатору торгов обязательное для исполнения предписание об устранении выявленных нарушений.

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

ПРЕДПИСАНИЕ

по делу № 077/07/00-877/2020 о нарушении
процедуры торгов и порядка заключения договоров

23.01.2020 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 23.01.2020 по делу № 077/07/00-877/2020,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

ООО «АКВМ» (далее - Организатор торгов) устранить нарушения, допущенные при проведении торгов посредством открытого аукциона по продаже имущества должника (извещение № 241219/39106173/01 лот № 4, далее — Аукцион), а именно:

1.

1. Организатору торгов отменить протоколы, составленные в ходе проведения Торгов.
2. Организатору торгов вернуть участникам Торгов ранее поданные заявки с уведомлением о прекращении действия данных заявок и о возможности подать новые заявки на участие в Торгах.
3. Организатору торгов назначить новые дату окончания подачи заявок, проведения Торгов с учетом решения Комиссии от 23.01.2020 № 077/07/00-877/2020.
4. Организатору торгов разместить информацию о вышеуказанных изменениях в источниках, предусмотренных для размещения информации о Торгах законодательством Российской Федерации.
5. Организатору торгов исполнить настоящее предписание в срок до 28.02.2020.
6. Организатору торгов о выполнении настоящего предписания сообщить в адрес Московского УФАС России в срок до 03.03.2020 включительно с

приложением подтверждающих документов.

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

Примечание:

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

1.

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

Настоящее предписание может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его принятия (изготовления в полном объеме).