

## РЕШЕНИЕ

### по делу № 1-00-1530/77-18 о нарушении процедуры торгов и порядка заключения договоров

11.09.2018 г. Москва

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

<...>

при участии представителей:

от <...>: <...> (Доверенность от 04.09.2018 № 77 АВ 8771259),

от ООО «Новый город»: <...> (Доверенность от 01.06.2018 № б/н),

от ООО «ТЕМП»: <...> (Доверенность от 02.07.2018 № б/н), <...> (Доверенность от 01.08.2018 № б/н),

рассмотрев жалобу <...> (далее — Заявитель) на действия организатора торгов — ООО «Новый город» (далее — Организатор торгов) при проведении торгов посредством открытого аукциона по продаже имущества должника <...> (извещение № 220118/4063596/20) (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 при проведении Торгов.

По мнению Заявителя, нарушение со стороны Организатора торгов выразилось в нарушении порядка Торгов в связи с ненадлежащим размещением информации о ходе Торгов, а также организации Торгов на платной электронной площадке, что, как следствие, влечет ограничение круга покупателей.

Организатор торгов против удовлетворения жалобы возражал, представил документы по спорным Торгам.

Жалоба принята и рассмотрена по правилам статьи 18.1 Закона 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 или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов или 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» (далее - Закон о закупках), а 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) 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.

Установлено, что Организатором торгов по поручению Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в городе Москве № 65-1А от 18.01.2018 на Торгах реализуется имущество должника:

- нежилое помещение площадью 430,1 кв.м. (пом.VI ком.1-6, 10-16, мансарда пом.I ком.11, 22-39), расположенное по адресу: г. Москва, ул. Никольская, д. 19-21/1 к/н 77:01:0001008:3192), начальная продажная цена 176 825 840 руб. Имущество, подлежащее реализации является частью объекта включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия;
- нежилое помещение площадью 1419,7 кв.м. (антресоль, пом.VII комн. с 1 по 3,9; подвал, пом.II, комн. с 1 по 3, 3а, 3б; пом.IV, комн. 1, 1а, с 2 по 4, 4а, с 5 по 8, 8а, 9, 10, 10а, 10б, 10в, 10г, 11, 11а, 11б, 11в, 11г; пом. Ia, комн. 1, 1а, 1б, 1в, 1г, 2, 2а, с 3 по 13; чердак, пом.III, комн. с 1 по 20; этаж 1, пом. VII, комн. 1, 2, 2а, 3, 3а, 3б, 4, 4а, 8, с 10 по 14, с 16 по 18, с 20 по 23; этаж 2, пом.VI, комн. с 7 по 9), расположенное по адресу.: г. Москва, ул. Никольская, д.19-21/1 к/н 77:01:0001008:2915), начальная продажная цена 606 341 000 руб.

22.01.2018 Организатором торгов было размещено 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](http://www.torgi.gov.ru) (далее — Официальный сайт). Прием заявок происходит на сайте электронной площадки АО «Центр реализации» по адресу - [www.business.centerr.ru](http://www.business.centerr.ru) (далее также — ЭТП АО «Центр реализации», ЭТП).

1.

1. По мнению Заявителя, Организатором торгов не соблюдены требования к срокам реализации имущества, установленные действующим законодательством о торгах.

В соответствии с пунктом 3 статьи 57 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» организатор публичных торгов извещает о предстоящих публичных торгах не позднее чем за 10 дней, но не ранее чем за 30 дней до их проведения в периодическом издании, являющемся официальным информационным органом органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, по месту нахождения недвижимого имущества, а также направляет соответствующую информацию для размещения в сети «Интернет» в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

Согласно части 1 статьи 90 Закона об исполнительном производстве торги должны быть проведены в двухмесячный срок со дня получения организатором торгов имущества для реализации.

При этом Заявитель указывает, что сроки приема заявок и проведения Торгов неоднократно продлевались. Вместе с тем на Официальном сайте Организатором торгов не публиковалась информация о соответствующих изменениях.

На Официальном сайте размещена информация об отложении исполнительных действий судебного пристава-исполнителя на период с 29.01.2018 по 09.02.2018 и с 01.06.2018 по 18.06.2018. Извещение о возобновлении Торгов размещено Организатором торгов 06.08.2018.

На заседании Комиссии Организатором торгов были представлены постановления об отложении исполнительных действий, согласно которым Торги были приостановлены с 29.01.2018 по 28.05.2018.

28.05.2018 Торги были возобновлены, однако 01.06.2018 Торги были вновь приостановлены на основании постановления судебного пристава-исполнителя.

Комиссия, изучив представленные документы, а также сведения, размещенные на Официальном сайте пришла к следующим выводам.

Согласно представленным Организатором торгов в материалы дела документам судебным приставом-исполнителем последовательно были вынесены следующие постановления об отложении исполнительных действий:

- Постановление от 29.01.2018 (период отложения действий — с 29.01.2018 по 09.02.2018);
- Постановление от 12.02.2018 (период отложения действий — с 12.02.2018 по 27.02.2018);

- Постановление от 28.02.2018 (период отложения действий — с 28.02.2018 по 14.03.2018);
- Постановление от 15.03.2018 (период отложения действий — с 15.03.2018 по 28.03.2018);
- Постановление от 29.03.2018 (период отложения действий — с 29.03.2018 по 11.04.2018);
- Постановление от 12.04.2018 (период отложения действий — с 12.04.2018 по 25.04.2018);
- Постановление от 26.04.2018 (период отложения действий — с 26.04.2018 по 14.05.2018);
- Постановление от 15.05.2018 (период отложения действий — с 15.05.2018 по 28.05.2018);
- Постановление от 01.06.2018 (период отложения действий — с 01.06.2018 по 18.06.2018);
- Постановление от 19.06.2018 (период отложения действий — с 19.06.2018 по 02.07.2018);
- Постановление от 03.07.2018 (период отложения действий — с 03.07.2018 по 16.07.2018);
- Постановление от 17.07.2018 (период отложения действий — с 17.07.2018 по 30.07.2018).

Вместе с тем на Официальном сайте опубликована информация только о постановлениях от 29.01.2018 и от 01.06.2018.

На заседании Комиссии представителем Организатора торгов был заявлен довод о том, что информация об иных постановлениях направлялась для размещения на Официальном сайте, но доказательств, подтверждающих заявленный довод представлено не было.

Комиссия отмечает, что в соответствии с позицией Верховного Суда Российской Федерации, изложенной в определении от 01.07.2016 № 306-ЭС16-3230 по делу № А57-494/2014 (далее — Определение ВС РФ), 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.

По мнению Комиссии, отсутствие информации на Официальном сайте всех исполнительных документов, вынесенных судебным приставом-исполнителем в отношении реализуемого имущества, лишает потенциальных покупателей возможности принять участие в Торгах, препятствуя реализации цели выставления имущества на публичную продажу. Данные доводы также подтверждаются позицией Президиума Высшего Арбитражного суда Российской Федерации, изложенной в информационном письме от 22.12.2005 № 101 «Обзор практики разрешения арбитражными судами дел, связанных с признанием

недействительными публичных торгов, проводимых в рамках исполнительного производства».

Организатором торгов 06.08.2018 в соответствии с извещением о возобновлении Торгов датой окончания подачи заявок определено 10.08.2018, датой подведения итогов Торгов — 13.08.2018.

Согласно правовой позиции, изложенной в Определении ВС РФ, торги являются конкурентной формой определения наиболее лучших условий за продаваемое имущество и в них имеет право принять участие любой желающий из неопределенного круга лиц (в том числе физические лица, не являющиеся профессиональными субъектами делового оборота), при установлении срока внесения задатка должны учитываться банковские правила движения денежных средств (о которых потенциальные участники не обязаны быть осведомлены) в целях обеспечения поступления задатка на специальный счет, используемый для проведения торгов, на момент составления протокола об определении участников торгов.

Следовательно, как указал суд, исполняя возложенную на него обязанность, организатор торгов должен определить такой срок внесения задатка, чтобы между этой датой и датой составления протокола об определении участников торгов существовал (вызванный объективными факторами) разумный временной разрыв, способствующий получению организатором торгов на дату составления протокола актуальной информации по всем лицам, изъявившим волю принять участие в торгах и внесшим задаток.

Вместе с тем согласно пунктам 7.1, 7.5 Регламента проведения торговых процедур в электронной форме на электронной торговой площадке Центра реализации от 22.10.2013 (далее - Регламент) для обеспечения доступа заявителей к участию в торговых процедурах необходимо осуществить регистрацию путем подачи соответствующего заявления, которое рассматривается оператором электронной торговой площадки в течение трех рабочих дней со дня поступления необходимых документов и средств по оплате счета-фактуры (счета) от заявителя.

По общему правилу, в соответствии с абзацем 1 статьи 849 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее — ГК РФ), банк обязан зачислять поступившие для клиента денежные средства не позднее дня, следующего за днем поступления в банк соответствующего платежного документа.

Под термином «день», использованным в вышеприведенной статье, следует понимать банковский, или операционный, день, определенным статьей 31 Федерального закона от 02.12.1990 № 395-1 «О банках и банковской деятельности», то есть часть рабочего времени банка, когда он осуществляет соответствующие операции. Операционное время определяется кредитной организацией самостоятельно (пункт 1.3 раздела I части III Положения Центрального банка Российской Федерации от 26.03.2007 № 302-П).

При этом, необходимо учесть, что сумма задатка на участие в Торгах по лоту № 1 составляет 8 841 292 руб., по лоту № 2 - 30 317 052 руб., что представляет собой существенные денежные суммы, транзакции которых в силу положений законодательства в сфере банковской деятельности, в том числе Федерального закона от 07.08.2001 № 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию)

доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма», подлежат обязательному контролю со стороны кредитных организаций, что делает невозможным оперативное перечисление средств.

Стоит отметить, что публикации извещения о возобновлении Торгов 06.08.2018 в 14:46, в то время как завершение срока подачи заявок 10.08.2018 в 17:00, нельзя расценивать как надлежащее исполнение обязанности Организатора торгов в части определения сроков, достаточных для реализации права на участие в Торгах потенциальных покупателей имущества.

Факт ограничения количества участников процедуры Торгов подтверждается также нарушениями со стороны Организатора торгов в части несоблюдения порядка ознакомления с реализуемым имуществом.

Московским УФАС России в адрес Организатора торгов был направлен запрос от 07.09.2018 № ИГ/43121/18 о предоставлении информации об ознакомлении с имуществом, являющимся предметом Торгов, наличии переписки с потенциальными участниками процедуры, интересовавшихся данным имуществом.

В ответ на данный запрос Организатором торгов была представлена распечатка переписки посредством электронной почты между Организатором торгов и потенциальным участником, согласно которой последний желал ознакомиться с документами и провести осмотр реализуемого имущества. Организатор торгов заявил о возможности ознакомления с документами при помощи Официального сайта, либо по адресу Организатора торгов, указав, что осуществление осмотра имущества возможно лишь по согласованию с собственником (должником).

Согласно положениям статьи 495 ГК РФ продавец обязан предоставить покупателю необходимую и достоверную информацию о товаре, предлагаемом к продаже, а также обеспечить соответствующие условия для осмотра товара и доступа максимально возможного количества потенциальных покупателей.

В соответствии с подпунктом 1 пункта 2 статьи 85 Закона об исполнительном производстве судебный пристав-исполнитель обязан в течение одного месяца со дня обнаружения имущества должника привлечь оценщика для оценки недвижимого имущества. Начальная цена имущества, выставяемого на торги, не может быть меньше стоимости, указанной в постановлении об оценке имущества (пункт 2 статьи 89 Закона об исполнительном производстве).

При этом в соответствии с требованиями, установленными статьей 11 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в отчете об оценке имущества содержится перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.

Пунктом 10 раздела III Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке», утвержденному приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299, установлено, что в приложении к отчету об оценке должны содержаться копии документов, используемых оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.

К качественным характеристикам недвижимого имущества, в том числе, относится

внешнее состояние объекта недвижимости.

Вместе с тем, на Официальном сайте не размещен отчет об оценке имущества должника, что делает невозможным ознакомление потенциальных покупателей с имуществом, так как по своей сути отчет об оценке является единственным способом произвести его визуальный осмотр ввиду ограничения непосредственного осмотра объекта правом собственности должника.

Также подателем жалобы бы заявлен довод о том, что Организатором торгов была выбрана электронная торговая площадка с взиманием платы за регистрацию, что, по мнению Заявителя, приводит к увеличению стоимости для покупателя, снижению количества участников Торгов, что противоречит самим принципам открытости и доступности торгов по продаже арестованного имущества.

В соответствии с подпунктом 7.1.2 пункта 7.1 Регламента регистрация на ЭТП заявителя, регистрирующегося в качестве участника торгов, осуществляется согласно тарифам, указанным в Приложении 2. Согласно указанному приложению № 2 к Регламенту стоимость регистрации на ЭТП для участия в торгах составляет 15 000 руб. за 3 месяца (минимальный срок регистрации 3 месяца) при первичной регистрации и 5 000 руб. в месяц - последующее продление регистрации.

Как уже отмечалось ранее, процедура Торгов неоднократно приостанавливалась судебным приставом-исполнителем, но на Официальном сайте отсутствовала какая-либо информация о данных действиях, ввиду чего потенциальные участники Торгов находились в состоянии неопределенности и не могли знать о том, на какой срок необходимо зарегистрироваться на ЭТП и произвести соответствующую оплату.

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.

Как отмечалось ранее, 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 взимания платы за доступ к Торгам не соответствует целям реализации имущества должника.

Действия Организатора торгов, в данном случае, могут повлечь за собой необоснованное ограничение конкуренции, ввиду того, что выбор площадки, требующей вознаграждение за пользование услугами и функциональными возможностями, может привести к ограничению количества потенциальных участников Торгов ввиду неопределенности сроков проведения Торгов, что является дополнительным барьером для участия в Торгах.

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.

Кроме того, статьей 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 и бесплатный 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.

Комиссия отмечает, что в данном случае Организатор торгов, ввиду отсутствия предусмотренного действующим законодательством запрета, злоупотребил своими гражданскими правами при реализации имущества должника на Торгах, выбрав площадку с взиманием платы за регистрацию и участие в торгах, что безусловно создает опасность искусственного сужения круга потенциальных участников Торгов.

В свою очередь, доказательств невозможности избрания для проведения спорных торгов какой-либо иной электронной площадки, невозможности проведения торгов без взимания платы с их участников Организатор торгов не представил.

На основании вышеизложенного, изучив представленные в материалах дела документы и доказательства в их совокупности и взаимосвязи, Комиссия приходит к выводу о том, что действия Организатора торгов, выразившиеся в неопубликовании надлежащим образом информации о приостановлении хода Торгов, их возобновлении, неопубликовании отчета об оценке имущества, а также взимание платы за доступ к Торгам путем избрания платной электронной торговой площадки, не соответствуют целям проведения Торгов по продаже имущества должника, тем самым нарушают публичный порядок проведения Торгов.

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. Признать действия Организатора торгов нарушающими публичный порядок Российской Федерации, определенный законодательством об исполнительном производстве и положениями законодательства, регулирующего проведение публичных торгов.
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 № 1-00-1530/77-18 о нарушении**

**процедуры торгов и порядка заключения договоров**

**11.09.2018 г. Москва**

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

<...>

руководствуясь пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», на основании своего решения от 11.09.2018 по делу № 1-00-1530/77-18,

## **ПРЕДПИСЫВАЕТ:**

ООО «Новый город» (далее — Организатор торгов) устранить нарушения, допущенные при проведении торгов посредством открытого аукциона по продаже имущества должника <...> (извещение № 220118/4063596/20) (далее — Торги), а именно:

1. Организатору торгов отменить протоколы, составленные в ходе проведения Торгов.

2. Организатору торгов внести изменения в документацию о Торгах в части обеспечения свободного доступа на участие в Торгах с учетом решения Московского УФАС России 11.09.2018 по делу № 1-00-1530/77-18.
3. Организатору торгов продлить срок приема заявок на участие в Торгах таким образом, чтобы он составлял не менее пятнадцати дней с момента размещения информации о внесении изменений в документацию о Торгах до даты окончания приема заявок.
4. Организатору торгов разместить информацию о проведении Торгов в источниках, предусмотренных для размещения информации о Торгах законодательством Российской Федерации.
5. Организатору торгов исполнить настоящее предписание в срок не позднее 12.10.2018.
6. Организатору торгов о выполнении настоящего предписания сообщить в адрес Московского УФАС России в срок не позднее 19.10.2018 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.
2. Привлечение к ответственности, предусмотренное законодательством, не освобождает от обязанности исполнить предписание антимонопольного органа.