

## РЕШЕНИЕ

по делу № 077/07/00-20058/2020 о нарушении  
процедуры торгов и порядка заключения договоров

24.11.2020 г. Москва

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

<...>

при участии:

<...> (лично),

представителя ООО «БОНА МЕНТЭ» <...>

рассмотрев жалобу <...> (далее — Заявитель) на действия ООО «БОНА МЕНТЭ»  
(далее — Организатор торгов) при проведении торгов по продаже имущества  
должника (извещение № 261020/43753946/03, лот № 1) (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 его прав и законных интересов со стороны  
Организатора торгов выразилось в неправомерном отклонении его заявки от  
участия в Торгах.

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.

Извещение о проведении Торгов опубликовано на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов (адрес в сети «Интернет» - [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru)) 26.10.2020.

Предметом торгов является квартира, общ. пл. 45,5 кв.м., по адресу: г. Москва, Севастопольский пр-кт, д. 57, кв. 8, к/н 77:06:0005004:6004.

Из протокола об определении участников торгов от 10.11.2020 следует, что заявка Заявителя отклонена от дальнейшего участия в Торгах. При этом указанный протокол не содержит обоснования принятого решения.

Заявитель не согласился с фактом отклонения заявки, так как его заявка подана в полном соответствии с требованиями документации.

На заседании Комиссии представитель Организатора торгов пояснил, что заявка Заявителя была отклонена в связи с тем, что приложил к заявке полностью не подписанный комплект документов, хотя в извещении указано, что документы необходимо подписать.

В соответствии с разделом извещения «Порядок оформления участия в торгах» к торгам допускаются любые лица, зарегистрированные на ЭТП, находящейся в информационно – телекоммуникационной сети «Интернет» по адресу: [www.storgi.ru](http://www.storgi.ru), предоставившие заявки и ценовые предложения на участие в торгах с помощью электронного документооборота на ЭТП, подписанные ЭЦП с необходимым комплектом документов (электронные скан-копии с подлинника документа), с направлением необходимого комплекта документов на электронную почту Организатора торгов.

При этом Заявителем пояснил, что его заявка была подписана ЭЦП, так как в противном случае оператор площадки функционально не допускает подачу заявки на участие в торгах.

Кроме того, факт подписания заявки ЭЦП не отрицался Организатором торгов. Однако, последний указал, что каждый из документов заявки должен быть подписан собственноручно заявителем.

Комиссия оценивает доводы Организатора торгов критически ввиду следующего.

Согласно части 1 статьи 6 Федерального закона от 06.04.2011 № 63-ФЗ «Об электронной подписи» информация в электронной форме, подписанная квалифицированной электронной подписью, признается электронным документом, равнозначным документу на бумажном носителе, подписанному собственноручной подписью.

Более того, поскольку Торги проводятся в электронной форме, прием заявок осуществляется посредством функционала электронной площадки, взаимодействие между участниками и Организатором торгов в ходе проведения процедуры осуществляется также в посредством электронного документооборота.

При этом требование Организатора торгов о подписании документов заявки собственноручной подписью не соответствует приведенным положениям извещения о проведении Торгов, так как установленный порядок предусматривает подписание заявки именно ЭЦП. Вместе с тем Организатор торгов затруднился привести положения документации, из которых следует, что участник обязан дополнительно подписывать документы внутри заявки.

Согласно извещению о проведении Торгов Организатор торгов в праве отклонять представленные заявки, если они не соответствуют требованиям (формам), установленным в извещении о проведении Аукциона.

При рассмотрении заявок на участие в аукционе Заявки не допускаются Организатором торгов к участию в Аукционе в случае:

а) не предоставления документов, определённых в ИЗВЕЩЕНИИ О ПРОВЕДЕНИИ АУКЦИОНА В ЭЛЕКТРОННОЙ ФОРМЕ, либо наличия в таких документах недостоверных сведений об Заявителе;

б) несоответствия Заявителя требованиям, установленным в ИЗВЕЩЕНИИ О ПРОВЕДЕНИИ АУКЦИОНА В ЭЛЕКТРОННОЙ ФОРМЕ;

в) невнесения задатка (обеспечение заявки), если требование о внесении задатка (обеспечение заявки) указано в ИЗВЕЩЕНИИ О ПРОВЕДЕНИИ АУКЦИОНА В ЭЛЕКТРОННОЙ ФОРМЕ;

г) несоответствия заявки на участие в Аукционе требованиям, установленным в ИЗВЕЩЕНИИ О ПРОВЕДЕНИИ АУКЦИОНА В ЭЛЕКТРОННОЙ ФОРМЕ.

Таким образом, у Организатора торгов отсутствовали правовые основания для отклонения заявки Заявителя.

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.

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.

Соответственно, отсеечение претендентов на стадии определения участников торгов, на стадии подачи заявок ввиду формального несоответствия заявки установленным требованиям не отвечает целям реализации имущества должника.

Резюмируя изложенное, Комиссия приходит к выводу о неправомерности отклонения заявки Заявителя от участия в Торгах и признает жалобу обоснованной.

Представителем Организатора торгов было заявлено о заключении договора купли-продажи от 16.11.2020 по результатам Торгов.

Предметом договора является обязанность Организатора торгов передать покупателю объект недвижимости.

В свою очередь, одно лишь фактическое подписание документа (именно договора купли-продажи имущества) еще не оказывает никакого непосредственного влияния на права и статус такого имущества.

Кроме того, Комиссия дополнительно отмечает, что Организатор торгов должен учитывать десятидневный срок на обжалование со стороны участника процедуры действий Организатора торгов в соответствии с частью 4 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции.

Учитывая, что сведения о результатах Торгов размещены на Официальном сайте 10.11.2020, договор подлежал заключению не ранее 21.11.2020.

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 купли-продажи имущества (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

считает договор не заключенным.

При таких обстоятельствах, у антимонопольного органа отсутствуют препятствия к выдаче Организатору торгов обязательного для исполнения предписания.

С учетом изложенного и руководствуясь частью 20 статьи 18.1, пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

1.

1.

1. Признать жалобу Заявителя на действия Организатора торгов пр проведении Торгов обоснованной.
2. Признать действия Организатора торгов нарушающими публичный порядок Российской Федерации, определенный законодательством, регулирующим проведение публичных торгов.
3. Выдать Организатору торгов обязательное для исполнения предписание об устранении допущенного нарушения.

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