

13.10.2023 № б/н

Жалоба на действия организатора торгов при проведении торгов по реализации недвижимого имущества путем проведения аукционов в электронной форме

Настоящим направляю на рассмотрение антимонопольного органа жалобу на действия организатора торгов по реализации недвижимого имущества путем проведения аукциона в электронной форме.

Общая информация о торгах:

Организатор торгов

ООО «Специализированный застройщик «Управление крупномасштабных проектов» (далее – Организатор торгов, Продавец)

Сайт электронной торговой площадки	www.roseltorg.ru
Номер извещения	СOM26062300033
Дата публикации	26.06.2023
Срок окончания подачи заявок	01.11.2023
Вид торгов	Реализация недвижимого имущества
Наименование торгов	Аукцион в электронной форме на право заключения договора купли-продажи нежилого помещения по адресу: г. Москва, ул. Вертолётчиков, д. 21, корп. 3, пом. 2Н

Обжалуемые действия:

Ограничение конкуренции путем установления неправомерных требований к участникам торгов, а именно, путем запрета на участие в аукционе представителей участников (по доверенности).

Нормы действующего законодательства, которые, по мнению Заявителя, нарушены:

Часть 1 статьи 10, части 2 и 4 статьи 182 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), часть 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – 135-ФЗ).

Доводы жалобы:

Порядок реализации недвижимого имущества Продавца определен Положением о реализации недвижимого имущества Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Управление крупномасштабных проектов» путем проведения аукционной форме (далее - Положение) (прилагается).

Согласно разделу 1 (Термины и определения) Положения участие представителей участников (по доверенности) в аукционах не предусмотрено. К участникам аукциона установлено два требования (п. 6.1 Положения):

- наличие электронной подписи и регистрации на ЭТП;
- наличие необходимых денежных средств на лицевом счете участника на ЭТП в размере обеспечения заявки и суммы, взимаемой ЭТП с победителя аукциона в соответствии с требованиями Регламента работы ЭТП.

Единственным документом, направляемым участником для участия в аукционе является заявка, подаваемая из «Личного кабинета» участника на ЭТП, путем подписания электронной подписью формы заявки, сформированной средствами ЭТП (п. 6.2 Положения). Дополнительные документы участником не подаются и Продавцом не рассматриваются (п. 6.7 Положения).

Таким образом, Положением исключена какая-либо возможность для участия в торгах участников через представителей (по доверенности). При этом, необходимо отметить следующее.

Продавец осуществляет реализацию недвижимого имущества путем проведения торгов (аукционов в электронной форме). Правовое регулирование торгов обеспечивается нормами ГК РФ. Каких-либо специализированных нормативных правовых актов в отношении указанных торгов нет. Следовательно, Продавец вправе самостоятельно определять форму торгов, условия и порядок их проведения с учетом императивных (обязательных) и диспозитивных (возможных) норм, закрепленных ст. 447 (Заключение договора на торгах) и ст. 448 (Организация и проведение торгов) ГК РФ.

Указанные статьи не содержат никакого императивного требования в части запрета применения участниками торгов института представительства.

Право участвовать в гражданских правоотношениях через представителя закреплено ч. 2 ст. 182 ГК РФ, согласно которой «сделка, совершенная одним лицом (представителем) от имени другого лица (представляемого) в силу полномочия, основанного на доверенности, указании закона либо акте уполномоченного на то государственного органа или органа местного самоуправления, непосредственно создает, изменяет и прекращает гражданские права и обязанности представляемого».

Перечень случаев, когда представительство прямо запрещено, определен ч. 4 ст. 182 ГК РФ, согласно которой: «Не допускается совершение через представителя сделки, которая по своему характеру может быть совершена только лично, а равно других сделок, указанных в законе». Таким образом, невозможно совершать сделки через представителя только в двух случаях:

- если сделка по своему характеру может быть совершена только лично (например: заключение брачного договора, договора пожизненного содержания и т.п.);
- если законом прямо установлен запрет на передачу полномочий лица представителю.

К таким случаям, например, относятся совершение завещания, его отмена или изменение (ч. 3 ст. 1118 ГК РФ), заключение наймодателем договоров найма жилых помещений жилищного фонда социального использования (ч. 3 ст. 91.2 Жилищного кодекса Российской Федерации), осуществление прав члена совета директоров (наблюдательного совета) (ч. 3 ст. 68 Федерального закона от 26.12.1995 № 208-ФЗ «Об акционерных обществах»), осуществление прав члена совета директоров (наблюдательного совета) общества, члена коллегиального исполнительного органа общества (ч. 5 ст. 32 Федерального закона от 08.02.1998 № 14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью»), осуществление прав члена комитета кредиторов (ч. 5 ст. 17 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»).

По результатам торгов заключается договор купли-продажи недвижимого имущества, который по своему характеру (и по сложившейся практике) никак не связан с личностью покупателя и совершается как лично сторонами, так и с участием их представителей, что подтвердил также Продавец в ответе на запрос (копия прилагается). Каких-либо ограничений на участие в торгах представителей участников, как указано выше, нормы ст. 447-448 ГК РФ не содержат. Безусловно, Продавец вправе определить порядок проведения торгов самостоятельно, но при этом, обязан учитывать требования и запреты, установленные ГК РФ. Так, согласно ч. 1 ст. 9 ГК РФ граждане и юридические лица по своему усмотрению осуществляют принадлежащие им гражданские права. В то же время законом запрещено злоупотребление правом, в том числе «не допускается использование гражданских прав в целях ограничения конкуренции» (ч. 1 ст. 10 ГК РФ).

Установление запрета на участие в торгах участников через представителей фактически накладывает следующие ограничения на участников правоотношений:

- необоснованно и незаконно (в нарушение требования ч. 4 ст. 182 ГК РФ) ограничивает права физических и юридических лиц на применение в целях участия в торгах института представительства, предусмотренного ч. 1 ст. 182 ГК РФ;

- существенно ограничивает круг возможных участников торгов, то есть намерено ограничивает конкуренцию, что прямо запрещено ч. 1 ст. 17 135-ФЗ. Необходимо обратить внимание, что на аукционах реализуется недвижимое жилое и нежилое имущество Продавца, различного назначения, различной площади и стоимости (от кладовых и гаражей в несколько квадратных метров до многомиллионных объектов

недвижимости большой площади), которое может быть интересно широкому кругу покупателей, в том числе покупателей, не имеющих достаточных знаний и умений для работы с ПК, Интернетом, на ЭТП (не имеющих электронные подписи, не разбирающихся в правилах и порядке проведения электронных закупок и т.п.). Многие потенциальные покупатели заинтересованы исключительно в результате торгов, но не в самостоятельном участии в процедурах, для чего они предпочитают обращаться к специалистам в области электронных торгов, предоставляя им доверенности на право участия в торгах. Исключительно часто институт представительства используется участниками торгов также в процедурах защиты их интересов в контролирующих и судебных инстанциях. В рамках аукционов ООО «Специализированный застройщик «Управление крупномасштабных проектов» такой возможности у участников нет. Они вынуждены приобретать электронные подписи, регистрироваться на ЭТП, открывать счета и т.п.;

- наличие указанного ограничения также лишает возможности специалистов в области электронных торгов осуществлять деятельность по представлению интересов участников, то есть осуществлять предпринимательскую деятельность.

Важно также отметить, что участие в аукционах Продавца представителей участников не ведет к каким-либо рискам для Общества. Единственным документом, который должен быть представлен в составе заявки такого участника, является доверенность представителя. Финансовых рисков для Продавца в случае участия в торгах представителя участника также нет, так как ЭТП осуществляет блокировку денежных средств на лицевом счете (в указанном случае будут заблокированы денежные средства представителя участника) и, в случае отказа победителя аукциона (то есть непосредственно участника) от подписания договора, денежные средства представителя такого участника будут направлены Продавцу. Договор по результатам торгов заключается в простой письменной форме (раздел 8 Положения) с последующей регистрацией перехода права собственности на недвижимое имущество (раздел 10 Положения). То есть подписания договора на электронной площадке с представителем участника (как и самим участником) не требуется.

Мною 09.10.2023 через функционал ЭТП был направлен запрос на разъяснение положений извещения и прилагаемых документов с просьбой «разъяснить на каком основании в Положение и в Памятку по участию включена норма, противоречащая законодательству, либо указать норму права (закона), предусматривающую такое ограничение в соответствии с ч. 4 ст. 182 ГК РФ, и последствия участия в торгах представителя.». Разъяснения Продавца от 11.10.2023 ответа на указанный вопрос **не содержат**, при этом Организатор торгов подтвердил возможность заключения договора Победителем аукциона через представителя (копия запроса с ответом Продавца прилагается). Другими словами, в соответствии с разъяснением Организатора торгов, заключение договора участником с привлечением представителя по доверенности возможно, а вот участие в аукционе представителя участника не допускается по решению Организатора, без какого-либо правового обоснования такого ограничения.

В связи с изложенным прошу Вас признать в действиях Организатора торгов нарушение, влекущее ограничение конкуренции при проведении аукциона в электронной форме, и обязать исключить запрет на участие в торгах представителя участника (по доверенности) в Положении о реализации недвижимого имущества и Памятке участника аукциона.

Приложения:

1. Извещение о внесении изменений в Извещение о проведении аукциона в электронной форме на право заключения договора купли-продажи нежилого помещения по адресу: г. Москва, ул. Вертолетчиков, д. 21, корп. 3, пом. 2Н на 2 л.;
2. Форма договора купли-продажи имущества на 12 л.;
3. Паспорт объекта нежилого помещения на 1 л.;
4. Выписка из ЕГРН на 5 л.;
5. Правила организации осмотров на 1 л.;
6. Положением о реализации недвижимого имущества Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Управление крупномасштабных проектов» путем проведения аукционной форме на 10 л.;
7. Памятка по участию в аукционе на 2 л.;
8. Текст запроса на разъяснение документации с текстом ответа с ЭТП на 3 л.