

Заявитель:

Хорешок Алексей Евгеньевич

ул. Берзина, д. 6 кв. 73г. Магадан
alex1408@mail.ru

Организатор торгов:

ООО «Нексум»

ул. Проспект Чекистов , д. 10, кв.
137, г. Краснодар, 350089

nexum23@mail.ru

**Оператор электронной
площадки:** Акционерное
общество «Российский
аукционный дом»

переулок Гривцова, д. 5, лит. В, г.
СанктПетербург, 190031

support@lot-online.ru

РЕШЕНИЕ

по делу № 023/10/18.1-880/2024 по результатам рассмотрения жалобы
на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров

06 марта 2024 года г. Краснодар

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Краснодарскому краю по рассмотрению жалоб на действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов №3 (далее - комиссия) в составе:

председатель комиссии:

Королева Д.В.- начальник отдела контроля органов власти Управления;

члены комиссии:

Мухамадеева В.А. - специалист 1 разряда отдела контроля органов власти Управления,

Сангаджиева Э.Б. - специалист 1 разряда отдела контроля органов власти Управления,

с участием посредством видеоконференцсвязи представителя ООО «Нексум» по доверенности от Певфевой Екатерины Михайловны (доверенность №115 от 09.01.2024), -

в отсуфствии надлежащим образом уведомленных о времени и месте рассмотрения дела заявителя и представителей оператора электронной площадки Акционерное общество «Российский аукционный дом», -

рассмотрев жалобу Хорешок Алексея Евгеньевича (вх. 6966-ЭП/24 от 26.02.2024, а также аналогичную жалобу (№7508-ЭП/24 от 28.02.2024) на действия (бездействие) организатора торгов – общества с ограниченной ответственностью «Нексум» при организации и проведении аукциона на право приобретения арестованного имущества, а именно земельного участка, кадастровый номер 23:43:0118001:5468, площадью 308 +/-6,15 кв.м, а также расположенное на нем здание, назначение объекта – жилое (жилой дом), площадью 119,6 кв.м, кадастровый номер 23:43:0118001:6214, по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Городецкая, д. 93, вид права – общая долевая собственность (извещение №23000013530000000114 от 30.01.2024, лот №3, опубликовано на сайте www.torgi.gov.ru),

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Краснодарскому краю (далее - Краснодарское УФАС России) поступила жалоба Хорешок Алексея Евгеньевича (вх. 6966-ЭП/24 от 26.02.2024, а также аналогичная жалоба (вх. № 7508-ЭП/24 от 28.02.2024) на действия (бездействие) организатора торгов – общества с ограниченной ответственностью «Нексум» при организации и проведении аукциона на право приобретения арестованного имущества, а именно земельного участка, кадастровый номер 23:43:0118001:5468, площадью 308 +/-6,15 кв.м, а также расположенного на нем здания, назначение объекта – жилое (жилой дом), площадью 119,6 кв.м, кадастровый номер 23:43:0118001:6214, по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Городецкая, д. 93, вид права – общая долевая собственность (извещение №23000013530000000114 от 30.01.2024, лот №3, опубликовано на сайте www.torgi.gov.ru).

Информация о рассмотрении жалобы размещена на официальном сайте Краснодарского УФАС России www.krasnodar.fas.gov.ru.

Рассмотрение жалобы состоялось 06 марта 2024 года в 10 часов 00 минут (мск) посредством видеоконференцсвязи.

Согласно доводам жалобы, организатор торгов предоставил не все документы для ознакомления.

Организатор торгов доводам жалобы возражает, считает их несостоятельными, просит признать жалобу необоснованной; письменная позиция организатора торгов приобщена к материалам дела.

Заслушав доводы и пояснения сторон, проанализировав поступившие материалы, комиссия Краснодарского УФАС России установила следующее.

В соответствии с частью 1 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции) 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 18.07.2011г. № 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.

При этом согласно части 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, закупочной 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.

Торги по реализации недвижимого имущества, обремененного залогом, проводились в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации (далее - ГК РФ), Федеральным законом от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» (далее - Закон об исполнительном производстве).

Таким образом, проведение спорных Торгов является обязательным в силу действующего законодательства, в связи с чем рассмотрение поданной Заявителем жалобы на действия Организатора торгов проводилось в рамках статьи 18.1 Закона о защите конкуренции как жалоба на обязательные в силу закона Торги.

Согласно части 1 статьи 89 Закона 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 размещено организатором торгов на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» <https://torgi.gov.ru/> (далее

также - ГИС ТОРГИ).

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.

Согласно части 1 статьи 87 Закона об исполнительном производстве принудительная реализация имущества должника осуществляется путем его продажи специализированными организациями, привлекаемыми в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

Согласно доводам жалобы Организатором торгов в нарушение части 2 статьи 448 ГК РФ в извещении не размещены все сведения об обременениях имущества.

Организатор торгов с доводами жалобы не согласился, представил письменные возражения и материалы, запрошенные антимонопольным органом.

Проверив обоснованность доводов, приведенных в жалобе, в возражениях на нее и в выступлениях присутствовавших на заседании представителей участвующих в деле лиц, изучив материалы дела, Комиссия приходит к следующим выводам.

Согласно пункту 5.5 Положения о Федеральном агентстве по управлению государственным имуществом, утвержденным постановлением Правительства РФ от 05.06.2008 № 432, функции по реализации имущества, арестованного во исполнение судебных решений или актов органов, которым предоставлено право принимать решения об обращении взыскания на имущество, а также функции по реализации конфискованного имущества осуществляет Федеральное агентство по управлению государственным имуществом.

ООО «Нексум» является специализированной организацией по реализации имущества, арестованного во исполнение судебных решений или актов органов, которым предоставлено право принимать решение об обращении взыскания на имущество, на

территории Краснодарского края и Республики Адыгея, действующее от лица Межрегионального территориального управления федерального агентства по управлению государственным имуществом в Краснодарском крае и Республике Адыгея (далее - МТУ Росимущества) на основании государственного контракта № 0118100011323000007 от 03.03.2023.

30.01.2024 организатором торгов на сайте <https://torgi.gov.ru> опубликовано извещение №23000013530000000114, лот №3 о проведении электронного аукциона по реализации имущества, а именно: Земельный участок, кадастровый номер 23:43:0118001:5468, площадью 308 +/-6,15 кв.м, а также расположенное на нем здание, назначение объекта – жилое (жилой дом), площадью 119,6 кв.м, кадастровый номер 23:43:0118001:6214, по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Городецкая, д. 93, вид права – общая долевая собственность.

Согласно извещению

дата и время начала подачи заявок — 31.01.2024 00:00 (мск);

дата и время окончания подачи заявок — 19.02.2024 16:00 (мск);

дата проведения торгов — 22.02.2024 10:00 (мск);

начальная цена - 3 978 000,00 руб.;

оператор электронной площадки - АО «Российский аукционный дом».

Согласно пункту 2 статьи 448 ГК РФ, извещение о проведении торгов должно содержать в том числе сведения о существующих обременениях продаваемого имущества.

Согласно части 8 статьи 89 Закона об исполнительном производстве при передаче для реализации недвижимого имущества к постановлению судебного пристава-исполнителя и акту приема-передачи прилагаются:

- 1) копия акта о наложении ареста на имущество должника;
- 2) правоустанавливающие документы и документы, характеризующие объект недвижимости;
- 3) копии документов, подтверждающих право на земельный участок, в случае продажи отдельно стоящего здания;

4) документы, подтверждающие внесение объекта недвижимого имущества в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или документы, подтверждающие отнесение недвижимого имущества к объекту культурного наследия, включенному в реестр, выявленному объекту культурного наследия, охранное обязательство на объект культурного наследия, включенный в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или иной охранный документ, предусмотренный пунктом 8 статьи 48 Федерального закона от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

В силу части 3 статьи 87 Закона об исполнительном производстве реализация недвижимого имущества должника, ценных бумаг (за исключением инвестиционных паев открытых паевых инвестиционных фондов, а по решению судебного пристава-исполнителя - также инвестиционных паев интервальных паевых инвестиционных фондов), имущественных прав, заложенного имущества, на которое обращено взыскание для удовлетворения требований взыскателя, не являющегося залогодержателем, предметов, имеющих историческую или художественную ценность, а также вещи, стоимость которой превышает пятьсот тысяч рублей, включая неделимую, сложную вещь, главную вещь и вещь, связанную с ней общим назначением (принадлежность), осуществляется путем проведения открытых торгов в форме аукциона.

Согласно части 6 статьи 87 Закона об исполнительном производстве судебный пристав-исполнитель не ранее десяти и не позднее двадцати дней со дня вынесения постановления об оценке имущества должника выносит постановление о передаче имущества должника на реализацию.

В соответствии с частью 7 статьи 87 Закона об исполнительном производстве судебный пристав-исполнитель обязан передать специализированной организации, а специализированная организация обязана принять от судебного пристава-исполнителя для реализации имущество должника в течение десяти дней со дня вынесения постановления о передаче имущества должника на реализацию. Передача специализированной организации имущества должника для реализации осуществляется судебным приставом-исполнителем по акту приема-передачи.

Таким образом, при опубликовании и ознакомлении со сведениями о предмете торгов организатор торгов использует сведения, которые ему передает судебный пристав-исполнитель.

При таких обстоятельствах Комиссия Краснодарского УФАС России не усматривает в действиях организатора торгов нарушение порядка проведения торгов, так как организатор торгов разместил переданные судебным приставом-исполнителем документы и не ограничивал желающих ознакомиться с имуществом, а также с документами, характеризующими имущество перед участием в торгах.

При этом, как было установлено комиссией Краснодарского УФАС России участники торгов, подавшие заявки на участие, также ранее направляли заявления на ознакомление с документами, характеризующими имущество и по итогам ознакомления, приняли решение участвовать в торгах.

Согласно протоколу определения участников аукциона от 20.02.2024 подано 17 заявок на участие, 14 из которых допущены до участия.

Кроме того, всем заявителям направляется одинаковый пакет документов, переданный судебным приставом-исполнителем в адрес ООО «Нексум» по Акту передачи арестованного имущества на торги (документов) от 05.12.2023 а именно:

- 1) Акт передачи арестованного имущества на торги (документов) от 05.12.2024;
- 2) Постановление о возбуждении исполнительного производства от 29.09.2023;
- 3) Постановление об оценке имущества должника СПИ от 31.10.2023;
- 4) Постановление о передаче арестованного имущества на торги от 16.11.2023;
- 5) Копия исполнительного листа серии ФС № 035862483 от 05.09.2023.

При этом, как установлено комиссией Организатор торгов на сайте ГИС Торги в объявлении о реализации имущества должника Московкиной Е.О. указал кадастровые номера земельного участка, и

расположенного на нем здания (жилой дом) (№№ ЗУ - 23:43:0118001:5468, здание - 23:43:0118001:6214), а также адрес их местонахождения, выставленных на торги.

Заявитель доказательств, опровергающих установленные обстоятельства не представил, равно как и не представил доказательств того, что организатором торгов нарушена какая-либо норма права.

В связи с изложенным, довод Заявителя не находит своего подтверждения и признается Комиссией необоснованным.

В свою очередь, заявитель, как податель жалобы в антимонопольный орган и лицо, участвующее в деле, обязан вместе с жалобой представить соответствующие его позиции доказательства, подтверждающие или опровергающие оспариваемые обстоятельства.

Как следует из материалов дела, заявителем такие документы приложены не были, обоснований и объективных доказательств наличия в действиях Организатора торгов нарушений Закона об исполнительном производстве, помимо субъективной оценки таких действий, не представлено.

При этом границы антимонопольного контроля торгов оканчиваются при достижении баланса частных и публичных интересов, на необходимость соблюдения которого указал Конституционный Суд Российской Федерации в постановлении от 29.03.2011 № 2-П, а также стабильности публичных правоотношений. В то же самое время «баланс» означает равновесие и равноправие сторон в публичных правоотношениях, а не смещение вектора административной защиты в сторону одного из участников таких отношений без достаточных к тому оснований.

Обратное будет противоречить не только балансу частных и публичных интересов, но и принципам добросовестной реализации и защиты своих гражданских прав (п. 3 ст. 1 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ), недопустимости извлечения преимуществ из своего незаконного или недобросовестного поведения (п. 4 ст. 1 ГК РФ) и злоупотребления правом (п. 1 ст. 10 ГК РФ).

С учетом изложенного, на основе всестороннего исследования, оценки фактических обстоятельств и доказательств по делу в их

совокупности и взаимосвязи Комиссия приходит к выводу о признании жалобы Заявителя необоснованной.

На основании изложенного и руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

Признать жалобы Хорешок Алексея Евгеньевича (вх. 6966-ЭП/24 от 26.02.2024, вх. № 7508-ЭП/24 от 28.02.2024) на действия (бездействие) организатора торгов – общества с ограниченной ответственностью «Нексум» при организации и проведении аукциона на право приобретения арестованного имущества, а именно земельного участка, кадастровый номер 23:43:0118001:5468, площадью 308 +/-6,15 кв.м, а также расположенного на нем здание, назначение объекта – жилое (жилой дом), площадью 119,6 кв.м, кадастровый номер 23:43:0118001:6214, по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Городецкая, д. 93, вид права – общая долевая собственность (извещение №230000135300000000114 от 30.01.2024, лот №3, опубликовано на сайте www.torgi.gov.ru) необоснованной.

Решение может быть обжаловано в Арбитражный суд Краснодарского края в течении трех месяцев со дня вынесения решения.

Председатель комиссии Д.В. Королева

Члены комиссии В.А. Мухамадеева

Э.Б. Сангаджиева

2024-7019