

Решение по жалобе № 062/10/18.1-370/2022

30 июня 2022 года г. Рязань

Комиссия Рязанского УФАС России по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее – Комиссия) в составе: председателя Комиссии В. М.А., членов Комиссии: Д.К.А., Д. М.В.,

при участии В.Д.В., а также представителей:

- ООО «Стройсервис» - Д.Д.А. (доверенность.);

- В. Д.В. – Щ.А.В. (доверенность .),

рассмотрев жалобу В.Д.В. на действия организатора торгов – общества с ограниченной ответственностью «Стройсервис» при организации и проведении торгов по продаже арестованного имущества (Извещения № 230522/54408039/01, 230522/54408039/02, 230522/54408039/03),

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Рязанской области поступила жалоба В.Д.В. (далее – заявитель) на действия организатора торгов – общества с ограниченной ответственностью «Стройсервис» (далее – организатор торгов) при организации и проведении торгов по продаже арестованного имущества (Извещения № 230522/54408039/01, 230522/54408039/02, 230522/54408039/03).

По мнению заявителя, неправомерные действия Организатора торгов нарушают права заявителя и лишают его возможности участия в торгах.

Подробные доводы заявителя о нарушении действующего законодательства со стороны Организатора торгов указаны в жалобе.

Изучив материалы дела, обсудив доводы жалобы и возражений на неё, комиссия приходит к следующему.

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, закупочной 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» (далее - Закон о закупках), 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,

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.

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.

Местом проведения Торгов является электронная торговая площадка ООО «СОЮЗ» (адрес в сети «Интернет» - <https://union-torg.ru/>).

Комиссией управления произведен осмотр документов, приложенных к жалобе Власова Д. В., информации, размещенной на сайте www.torgi.gov.ru, и установлено следующее.

Вышеуказанные торги проводились в виде аукциона открытого по форме подачи предложений о цене в соответствии с Федеральным законом от 26.12.1995 № 208-ФЗ «Об акционерных обществах» и Федеральным законом «Об исполнительном производстве» от 02.10.2007 № 229-ФЗ.

В соответствии со ст. 552 Гражданского Кодекса РФ по договору продажи здания, сооружения или другой недвижимости покупателю одновременно с передачей права собственности на такую недвижимость передаются права на земельный участок, занятый такой недвижимостью и необходимый для ее использования.

В случае, когда продавец является собственником земельного участка, на котором находится продаваемая недвижимость, покупателю передается право собственности на земельный участок, занятый такой недвижимостью и необходимый для ее использования, если иное не предусмотрено законом.

Продажа недвижимости, находящейся на земельном участке, не принадлежащем продавцу на праве собственности, допускается без согласия собственника этого участка, если это не противоречит условиям пользования таким участком, установленным законом или договором. При продаже такой недвижимости покупатель приобретает право пользования соответствующим земельным участком на тех же условиях, что и продавец недвижимости.

Статьей 35 Земельного кодекса РФ установлено, что при переходе права собственности на здание, сооружение, находящиеся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием, сооружением и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний их собственник.

Довод Заявителя об установлении Организатором торгов размера задатка, превышающего размер задатка, установленного законом, Комиссия управления считает несостоятельным на основании следующего.

Согласно п. 5 ст. 22 Федерального закона от 26.12.1995 № 208-ФЗ «Об акционерных

обществах» если имеющихся у ликвидируемого общества денежных средств недостаточно для удовлетворения требований кредиторов, ликвидационная комиссия осуществляет продажу иного имущества общества с публичных торгов в порядке, установленном для исполнения судебных решений.

Порядок проведения торгов устанавливается Гражданским кодексом Российской Федерации, настоящим Федеральным законом, иными федеральными законами и постановлениями Правительства Российской Федерации (п. 2 ст. 90 Федерального закона «Об исполнительном производстве» от 02.10.2007 № 229-ФЗ).

В соответствии с п. 5 ст. 448 ГК РФ участники торгов вносят задаток в размере, в сроки и в порядке, которые указаны в извещении о проведении торгов. Если торги не состоялись, задаток подлежит возврату. Задаток возвращается также лицам, которые участвовали в торгах, но не выиграли их.

Таким образом, Гражданский кодекс Российской Федерации и Федеральный закон «Об исполнительном производстве» от 02.10.2007 № 229-ФЗ не ограничивают Организатора торгов в определении размера задатка, подлежащего уплате участниками торгов.

При этом ссылка Заявителя на положения Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16.07.1998 № 102-ФЗ несостоятельна, поскольку имущество, реализуемое на спорных торгах не является заложенным.

Доводы Заявителя о нарушении Закона о защите конкуренции в части ограничения конкуренции на торгах являются несостоятельными, поскольку исходя из статьи 4 названного закона (пункты 5, 7) заявитель хозяйствующим субъектом не является, в связи с чем ограничение конкуренции как квалифицирующий признак искомого правонарушения отсутствует.

Более того, антимонопольный контроль за торгами, в том числе контроль за соблюдением процедуры торгов, ограничен случаями, когда результаты проведения определенных торгов способны оказать влияние на состояние конкуренции на соответствующих товарных рынках.

Таковыми в силу законодательного установления признаются торги, проводимые в соответствии с Федеральным законом от 05.04.2013 № 44-ФЗ "О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд" (ст. 8) и Федеральным законом от 18.07.2011 № 223-ФЗ "О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц" (ч. 2 ст. 1, п. 2 ч. 2 ст. 3), согласно положениям которых обеспечение конкуренции прямо определено в качестве одной из целей проведения закупок.

В свою очередь, реализация имущества должников посредством проведения торгов подчинена общей цели - наиболее полному удовлетворению требований взыскателей.

Таким образом, в отличие от антимонопольного контроля, целью которого является защита публичного интереса (недопущение ограничения, устранения конкуренции на рынке, обеспечение и развитие конкуренции), контроль за торгами по продаже имущества в рамках исполнительного производства преследует цель защиты частного интереса: как интереса должников, так и интереса взыскателей. При этом

при проведении торгов должен обеспечиваться баланс между интересами названных лиц.

Каких-либо действий (бездействия) организатора торгов, нарушающих антимонопольное законодательство, в части ограничение конкуренции Комиссией не выявлено, заявителем подобных доводов не заявлено.

При таких обстоятельствах интересы В.Д.В. могут быть защищены в судебном порядке.

Таким образом, жалоба В.Д.В. является необоснованной.

С учетом изложенного, руководствуясь статьями 18.1, Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», комиссия Рязанского УФАС России,

РЕШИЛА:

Признать жалобу В.Д. В. на действия организатора торгов – ООО «Стройсервис» при организации и проведении торгов по продаже арестованного имущества (Извещения № 230522/54408039/01, 230522/54408039/02, 230522/54408039/03) необоснованной.

Настоящее решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.

2022-364