

## РЕШЕНИЕ

по делу № 077/07/00-8859/2024 о нарушении

процедуры торгов и порядка заключения договоров

08.07.2024

г. Москва

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

рассмотрев жалобу ... (далее — Заявитель) на действия ООО «ТоргТрейд» (далее — Организатор торгов) при проведении аукциона по реализации имущества должника: Земельный участок для ИЖС., общей площадью 1500 кв.м., к/н 50:04:0070103:202, расп. по адресу: МО, Дмитровский рн., Белорастовский с.о., д. Никольское, расп. на земельном участке жилой дом общей площадью 372,40 кв.м., к/н: 50:04:0000000:84399, расп. по адресу: МО, Дмитровский рн., Белорастовский с.о., д. Никольское, д.140 (извещение № 24000002590000000093, лот № 2, 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, направленная письмом Московского областного УФАС России от 01.07.2024 № КИ/9936/24.

Обжалуемые Торги проводятся в соответствии с 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.

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, 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 18.07.2011 № 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.

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 установленных 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.

Согласно доводам жалобы нарушение Закона об исполнительном производстве в действиях Организатора торгов выразилось в необоснованном занижении цены имущества, реализуемого Торгов.

Как пояснил Заявитель, Постановлением об оценке имущества от 11.10.2023 установлена цена имущества в размере 341 779,01 долларов США.

При этом в нарушение указанных Постановлений Организатором торгов 10.04.2024 на сайте ГИС Торги размещено извещение о проведении торгов № 24000002590000000057, лот №1 с начальной ценой в размере 21 723 473,88 рублей. Указанные торги признаны несостоявшимися.

После этого Организатором торгов размещено извещение о проведении Торгов № 24000002590000000093, лот №2 с начальной ценой в размере 18 464 952,80 рублей.

Учитывая изложенное, Заявитель полагает, что Организатором торгов неправомерно снижена цена реализуемого имущества.

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

Проверив обоснованность доводов, приведенных в жалобе, в возражениях на нее и в выступлениях присутствовавших на заседании представителей участвующих в деле лиц, изучив материалы дела, Комиссией установлено следующее.

В соответствии с частью 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.

Согласно пункту 1.2 Соглашения ФССП России № 0001/13, Росимущества №01-12/65 от 30.04.2015 «О взаимодействии Федеральной службы судебных приставов и Федерального агентства по управлению государственным имуществом по вопросам организации продажи имущества, арестованного во исполнении

судебных решений и актов органов, которым предоставлено право принимать решения об обращении взыскания на имущество» (далее — Соглашение) реализацию арестованного имущества осуществляет Росимущество (его территориальные органы) и привлекаемые им в соответствии с законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок физические и юридические лица (далее - специализированные организации).

Организатор торгов является специализированной организацией по реализации арестованного имущества, которая осуществляет свою деятельность на основании Государственного контракта от 24.11.2023 № 100095304123100027 (далее — Государственный контракт).

Имущество реализуется в соответствии с поручением ТУ Росимущества по Московской области от 02.04.2024 № 144-ТТ (далее — Поручение), которым установлена начальная цена реализуемого имущества в размере 21 723 473,88 рублей.

Во исполнение Поручения Организатором торгов размещено на сайте ГИС Торги извещение о проведении торгов № 24000002590000000057 лот № 1 с начальной ценой в размере 21 723 473,88 рублей.

Дата начала подачи заявок: 10.04.2024г. в 20:00 (МСК).

Дата окончания подачи заявок: 22.04.2024г. в 11:00 (МСК).

Дата проведения торгов: 24.04.2024г. в 12:00 (МСК).

Согласно протоколу хода и определения победителя торгов № 156667 в электронной форме по лоту № 1 от 24.04.2024г. указанные торги признаны несостоявшимися ввиду отсутствия поданных заявок.

Комиссией установлено, что 17.06.2024г. Организатором торгов на сайте ГИС Торги опубликовано повторное извещение о проведении Торгов № 24000002590000000093 лот №2.

Дата начала подачи заявок: 17.06.2024г. в 20:00 (МСК).

Дата окончания подачи заявок: 28.06.2024г. в 11:00 (МСК).

Дата проведения торгов: 01.07.2024г. в 12:00 (МСК).

Комиссией установлено, что на основании Постановления судебного пристава-исполнителя Дмитровского РОСП ГУФССП России по Московской области о снижении цены переданного на реализацию имущества на 15% от 25.04.2024 цена имущества снижена на 15%.

Таким образом, начальная цена реализуемого имущества по обжалуемым Торгам составила 18 464 952,80 рублей.

В силу пункта 2.3 Соглашения передача Росимуществу (его территориальному органу, специализированной организации) арестованного имущества (в случае невозможности передачи арестованного имущества в натуре, когда такое имущество передано судебным приставом-исполнителем под охрану или на

хранение должнику либо иному лицу согласно акту о наложении ареста - правоустанавливающих и подтверждающих право документов) для реализации осуществляется судебным приставом-исполнителем по акту приема-передачи (далее - Акт передачи) с приложением оригиналов (а в случае их отсутствия - дубликатов, заверенных копий) правоустанавливающих и подтверждающих право документов и заверенных копий процессуальных документов.

Судебный пристав-исполнитель обязан передать Росимуществу (его территориальному органу, специализированной организации), а Росимущество (его территориальный орган, специализированная организация) обязано принять от судебного пристава-исполнителя для реализации арестованное имущество (правоустанавливающие и подтверждающие право документы) в течение десяти рабочих дней со дня вынесения постановления о передаче имущества должника на реализацию.

К Акту передачи в случае передачи на реализацию соответствующего вида имущества прилагаются документы, предусмотренные частями 8-10 статьи 89 Закона об исполнительном производстве.

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».

Таким образом, Организатор торгов реализует арестованное имущество на основании сведений и документов, полученных от Федеральной службы судебных приставов.

Согласно пункту 4.4.10 Приложения № 1 «Техническое задание» к Государственному контракту (далее - Техническое задание) Организатор торгов обязан принимать по Акту приема-передачи имущество (документы) от судебного пристава-исполнителя в пределах срока, установленного частью 7 статьи 87 Закона об исполнительном производстве.

Комиссия отмечает, что начальная цена реализуемого имущества установлена судебным приставом исполнителем и указана в Поручении на реализацию арестованного имущества, на основании которого Организатором торгов проводились Торги.

Таким образом, в действиях Организатора торгов отсутствуют нарушения Закона об исполнительном производстве, так как Организатор торгов действует на основании Поручения ТУ Росимущества по Московской области.

При этом у Организатора торгов отсутствуют полномочия для установления начальной цены реализуемого имущества.

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 действующего законодательства Российской Федерации, 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 необоснованности жалобы Заявителя.

При этом Комиссия отмечает, что Заявитель в силу части 1 статьи 121 Закона об исполнительном производстве вправе обжаловать действия судебного пристава-исполнителя в судебном порядке.

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

**РЕШИЛА:**

1. Признать жалобу Заявителя на действия Организатора торгов при проведении Торгов необоснованной.

2. Снять ограничения на размещение Торгов, наложенные письмом Московского УФАС России от 02.07.2024 № ЕИ/26465/24.

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