

РЕШЕНИЕ

по делу № 077/07/00-6761/2024 о нарушении

процедуры торгов и порядка заключения договоров

27.05.2024

г. Москва

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

рассмотрев жалобу ООО «РеалКонтест» (далее – Заявитель) на действия ООО «Тезаурус» (далее — Организатор торгов) при проведении аукциона в электронной форме по реализации имущества должника по адресу: здание нежилое пл. 5741,6 кв.м. по адресу г. Москва, ул. Никитинская, д. 10А, к/н 77:03:0005003:7975 (извещение № 23000003190000001152, 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.

В соответствии с извещением Торги проводятся в соответствии с Федеральным законом от 02.10.2007 №229-ФЗ «Об исполнительном производстве» (далее — Закон об исполнительном производстве), Федеральным законом от 16.08.1998 №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее — Закон об ипотеке), Гражданским кодексом Российской Федерации (далее — ГК РФ).

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 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.

Согласно доводам жалобы Организатором торгов неправомерно не размещены документы на реализуемое имущество в полном объеме, в связи с чем, не представляется возможным получить исчерпывающую информацию о реализуемом имуществе и соответственно, принять участие в Торгах.

Так, Заявитель указывает, что Организатором торгов не размещен судебный акт об обращении взыскания на заложенное имущество в пользу лица, не являющегося залогодержателем.

Также Заявитель указывает на отсутствие в составе размещенных документов удостоверяющих право пользования земельным участком со стороны должника.

Согласно выписке из ЕГРН на объект недвижимости установлено обременение в виде долгосрочной аренды. Однако, как отмечает Заявитель, в аукционной документации отсутствует копия договора аренды, в извещении не указаны подробные условия договора аренды.

По мнению Заявителя, отсутствие вышеуказанных документов не позволяет принять участие в Торгах.

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

Согласно позиции Организатора торгов им были размещены все документы, предоставленные ему судебным приставом-исполнителем при передаче имущества на реализацию.

При этом Организатор торгов также отметил, что у него отсутствовали основания для направления запросов судебному приставу-исполнителю для получения дополнительных документов.

В свою очередь, Организатор торгов пояснил, что по его запросу от судебного пристава-исполнителя по электронной почте 24.05.2024 получены копии договора аренды земельного участка с кадастровым номером 77:03:0005003:57 от 11.12.2019 № М-03-054912, заключенного между Департаментом городского имущества города Москвы и ООО «Отель на парковой», и дополнительное соглашение к нему.

Согласно пояснению Организатора торгов указанные документы будут

размещены на официальном сайте ГИС Торги после возобновления Торгов.

Организатор торгов указал, что в настоящее время в Арбитражном суде города Москвы в рамках дела № А40-172958/23-164-364 Б находится заявление ИФНС России № 19 по г. Москве о признании несостоятельным (банкротом) ООО «Отель на Парковой».

В Арбитражный суд города Москвы 14.05.2024 поступило заявление залогодержателя ПАО «Промсвязьбанк» о принятии обеспечительных мер в отношении принадлежащего ООО «Отель на Парковой» (ОГРН: 1107746903153, ИНН 7719763639) объекта недвижимого имущества: нежилого здания по адресу: 105425, г. Москва, ул. Никитинская д. 10А, общей площадью 5 741,6 кв. м., кадастровый номер 77:03:0005003:7975.

Определением Арбитражного суда г. Москвы от 16.05.2024 по делу № А40-172958/23-164-364 приняты обеспечительные меры в виде:

- наложения ареста па принадлежащий ООО «Отель на Парковой» (ОГРН: 1107746903153, ИНН: 7719763639) объект недвижимого имущества: нежилое здание, расположенное по адресу: 105425, г. Москва, ул. Никитинская д. 10А, общей площадью 5 741,6 кв. м., кадастровый номер 77:03:0005003:7975;
- запрета Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по г. Москве совершать любые регистрационные действия в отношении принадлежащего ООО «Отель на Парковой» (ОГРН: 1107746903153, ИНН: 7719763639) объекта недвижимого имущества.

Таким образом, обжалуемые Торги в настоящее время приостановлены в связи с наличием обеспечительных мер.

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 14.08.2023 03-АИ/24-25 (далее — Государственный контракт).

Имущество реализуется в соответствии с поручением ТУ Росимущества в городе Москве от 22.03.2024 №А23/24/87-ГМУ (СОСП №2), на основании постановления судебного пристава-исполнителя о передаче арестованного имущества на торги от 06.03.2024.

Извещение о проведении торгов опубликовано на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов (www.torgi.gov.ru) (далее — Официальный сайт) 06.05.2024.

Дата начала срока подачи заявок: 07.05.2024 в 20:00.

Дата окончания подачи заявок: 24.05.2024 до 11:00.

Дата проведения торгов: 27.05.2024.

Предмет торгов: Здание нежилое пл. 5741,6 кв.м. по адресу г. Москва, ул. Никитинская, д. 10А, к/н 77:03:0005003:7975, 11-ти этажное (один подземный).

Начальная цена составляет 373879470,00 рублей без учета НДС.

В соответствии с пунктом 4 статьи 449.1 ГК РФ извещение о проведении публичных торгов публикуется в порядке, предусмотренном пунктом 2 статьи 448 ГК РФ, а также размещается на сайте органа, осуществляющего исполнительное производство, либо в случае, если организатором публичных торгов выступает орган государственной власти или орган местного самоуправления, на сайте соответствующего органа.

Извещение должно содержать наряду со сведениями, указанными в пункте 2 статьи 448 настоящего Кодекса, указание на собственника (правообладателя) имущества.

Согласно пункту 2 статьи 448 ГК РФ если иное не предусмотрено законом, извещение о проведении торгов должно быть опубликовано организатором не позднее чем за тридцать дней до их проведения. Извещение должно содержать сведения о времени, месте и форме торгов, об их предмете, о существующих обременениях продаваемого имущества и о порядке проведения торгов, в том числе об оформлении участия в торгах, определении лица, выигравшего торги, а также сведения о начальной цене.

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».

Так, в силу пункта 2 части 8 статьи 89 Закона об исполнительном производстве при передаче для реализации недвижимого имущества к постановлению судебного пристава-исполнителя и акту приема-передачи прилагаются правоустанавливающие документы и документы, характеризующие объект недвижимости.

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

Согласно пункту 8.7 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.

Организатору торгов переданы документы на реализуемое имущества Актом

передачи арестованного имущества на торги от 06.03.2024.

Комиссией установлено, что Организатором торгов размещены на Официальном сайте все документы, полученные от судебного пристава-исполнителя.

При этом ни Законом об исполнительном производстве, ни Государственным контрактом не установлено, что Организатор торгов обязан направлять запросы в адрес судебного пристава-исполнителя с целью получения дополнительных документов.

Организатор торгов по собственной инициативе направил в адрес судебного пристава-исполнителя запрос информации, в ответ на который была получена копия договора аренды земельного участка с кадастровым номером 77:03:0005003:57 от 11.12.2019 № М-03-054912, заключенного между Департаментом городского имущества города Москвы и ООО «Отель на парковой», и дополнительное соглашение к нему.

Как пояснил Организатор торгов, указанные документы будут размещены на официальном сайте ГИС Торги после возобновления Торгов.

Учитывая изложенное, Комиссия приходит к выводу об отсутствии нарушения действующего законодательства в сфере торгов, так как Организатор торгов разместил на официальном сайте ГИС Торги все документы, переданные ему судебным приставом-исполнителем.

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 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 21.05.2024 № НП/19965/24.

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