

РЕШЕНИЕ

по делу № 077/07/00-8291/2022 о нарушении

процедуры торгов и порядка заключения договоров

06.06.2022

г.

Москва

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

<....>,

при участии посредством видеоконференцсвязи представителей <....>, ООО «Центр – Р.И.Д.», ИП <....>,

рассмотрев жалобу <....> (далее - Заявитель) на действия ООО «Центр – Р.И.Д.» (далее – Организатор торгов) при проведении аукционов по реализации имущества должников (извещение № 270422/3732432/01, 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, перенаправленная письмом ФАС России от 27.05.2022 № 04/51927/22.

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.

Организатором торгов на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов (www.torgi.gov.ru) (далее — Официальный сайт) 29.04.2022 опубликовано извещение о проведении торгов Торгов № 270422/3732432/01, лот №1.

Предмет торгов: Квартира, расположенная по адресу: Ставропольский край, г. Кисловодск, ул. Куйбышева, д. 4, кв. 8, площадью 68,8 кв.м, этаж 3, с кадастровым номером 26:34:010102:465.

Дата начала подачи заявок: 04.05.2022 в 12:00.

Дата окончания подачи заявок: 02.06.2022 в 17:00.

Дата проведения торгов: 07.06.2022 в 12:00.

Заявитель в жалобе выражает несогласие с отсутствием в Извещении о проведении торгов информации о наличии зарегистрированных в квартире лиц. Также Заявитель указывает, что должник заложенного имущества не был ознакомлен с информацией о проведении торгов и не передавал имущество залогодержателю ИП <....> Указанные обстоятельства лишают возможности победителя пользоваться приобретенным имуществом.

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, Комиссия приходит к следующим выводам.

Комиссией установлено, что 16.08.2021 между Организатором торгов и ИП <....> (далее – Залогодержатель) заключен Рамочный договор об

оказании услуг по организации торгов.

В соответствии с пунктом 1.2. Договора в адрес Организатора торгов Залогодержателем направлено Поручение №2 от 22.04.2022 года с характеристиками заложенного имущества, условиями проведения торгов и другое, по реализации имущества должника.

Согласно части 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.

На основании пункта 3 статьи 57 Закона об ипотеке Организатор публичных торгов извещает о предстоящих публичных торгах не позднее чем за 10 дней, но не ранее чем за 30 дней до их проведения в периодическом издании, являющемся официальным информационным органом органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, по месту нахождения недвижимого имущества, а также направляет соответствующую информацию для размещения в сети "Интернет" в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. В извещении указываются дата, время и место проведения публичных торгов, характер продаваемого имущества и его начальная продажная цена.

Комиссией установлено, что информация о торгах была размещена в установленном порядке в печатном издании "Ставропольская правда" № 47 (27814) от 29.04.2022, а также на сайте torgi.gov.ru и электронной площадке <http://business.centerr.ru>.

На заседании Комиссии Организатор торгов пояснил, что торги проводятся в порядке, определенном соглашением сторон в рамках Закона об ипотеке, ст. 447-449 Гражданского кодекса Российской Федерации, что в том числе подтверждается Решением Арбитражного суда Тюменской области от 16.11.2021 по делу № А70-12738/2021 о способе реализации вышеуказанного имущества.

Предмет торгов находится в обременении залогодержателя <....> , о чем указано в извещении о проведении торгов и подтверждается Выпиской из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество за № 99/2021/401668057 от 30.06.2021. Иных обременений предмет торгов не содержит. Данное обременение не является препятствием для продажи предмета ипотеки, поскольку именно наличие такого

обременения и является основанием для выставления предмета ипотеки на торги в соответствии с Договором ипотечного займа, Закладной, а также решением Арбитражного суда Тюменской области от 16.11.2021 по делу № А70-12738/2021.

При этом согласно Выписке из ЕГРН и сведениям с официального сайта Росреестра сведения о зарегистрированных обременениях третьих лиц отсутствуют.

Вместе с тем Комиссия отмечает, что в Законе об ипотеке не содержится запрета на реализацию имущества в случае наличия зарегистрированных лиц, а также указания данной информации в Извещении о торгах.

Таким образом, факт проживания должника и членов ее семьи в предмете ипотеки, а также наличия регистрации по месту жительства должника и членов ее семьи не является основанием для признания торгов торгами, проводимыми с существенным нарушением порядка и условия их проведения, которые могут повлечь нарушения интересов участников торгов.

Кроме того, в Извещении о проведении торгов указано следующее: «По адресу расположения Объекта могут быть зарегистрированы и проживать третьи лица. Указанные обстоятельства не являются препятствием к заключению Договора купли-продажи. Все действия и расходы по выселению и снятию с регистрационного учета третьих лиц, выполняет и несет Покупатель собственными силами и за свой счет.»

В свою очередь, Заявителем не представлено доказательств отсутствия возможности участия в торгах при наличии зарегистрированных в квартире лицах.

В части довода Заявителя том, что должник не ознакомлен с информацией о проведении торгов и не передавал квартиру залогодержателю Комиссия отмечает следующее.

Организатор торгов пояснил, что о проводимых торгах должник извещен Организатором торгов надлежащим образом, а также в установленные сроки посредством направления письменного Уведомления о проведении торгов Почтой России, заказным письмом, что подтверждается копией почтовой квитанции.

При этом передача предмета торгов Залогодержателю по акту приема-передачи не предусмотрена действующим законодательством.

В связи с чем, довод Заявителя о том, что должник не был извещен о проведении торгов и не передавал квартиру залогодержателю не

находит своего подтверждения.

Более того, Комиссия считает необходимым отметить, жалоба Заявителя в указанной части направлена не на защиту своих прав и интересов, как потенциального участника, а на защиту прав и интересов должника.

Право на обжалование процедуры в соответствии с частью 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции возможно 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.

При этом Заявителем не представлено доказательств, каким образом нарушатся его права в случае наличия (отсутствия) информации у должника о проведении торгов.

Кроме того, Комиссией установлено, что на участие в торгах подано 11 заявок, которые были признаны допущенными до участия, что подтверждается Протоколом об определении участников торгов №16142 от 03.06.2022, что также подтверждает отсутствие ограничений для участия в торгах.

При этом Заявитель заявку на участие в торгах не подавал, доказательств нарушения своих прав оспариваемым требованием не представил.

На основании вышеизложенного, с учетом фактических обстоятельств дела, Комиссия приходит к выводу о необоснованности доводов жалобы, поскольку в данном случае Организатор торгов руководствовался положениями действующего законодательства.

Комиссия отмечает, что 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.

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 доводов жалобы.

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

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Заявителя на действия Организатора торгов при проведении Торгов необоснованной.
2. Снять ограничения, наложенные письмами Московского УФАС России от 01.06.2022 № НП/29247/22.

Настоящее решение может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его выдачи.