РЕШЕНИЕ

по результатам рассмотрения жалобы физического лица на действия

организатора торгов ООО «АГРО-С62» при проведении аукциона

по реализации имущества должника

№ 062/10/18.1-245/2020

14 мая 2020 года г. Рязань

Резолютивная часть решения оглашена 12 мая 2020 года.

Комиссия Рязанского УФАС России по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее – Комиссия) в составе: председателя Комиссии <…>, членов Комиссии: <…>,

при участии заявителя <…> (далее – заявитель, <…>) (личность установлена на основании паспорта),

при участии представителя организатора торгов - общества с ограниченной ответственностью «АГРО-С62» (далее – ООО «АГРО-С62», организатор торгов) <…> (доверенность от 27.04.2020 № б/н),

при участии заинтересованных лиц <…> и <…> (личности установлены на основании паспортов),

рассмотрев жалобу <…> на действия организатора торгов при проведении открытого аукциона по реализации имущества должника <…> (<…>) (извещения на сайте torgi.gov.ru № 170320/41192504/03, 150420/41192504/07 лот № 1),

УСТАНОВИЛА:

27 апреля 2020 года в Управление Федеральной антимонопольной службы по Рязанской области поступила жалоба заявителя на действия ООО «АГРО-С62» при проведении вышеназванного аукциона (вх. № 2408).

Жалоба принята к производству и рассмотрена по правилам статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции).

1. Заявитель указывает, что на основании договора купли-продажи от 16.12.2011 № б/н он проживает в квартире, расположенной по адресу: г. Москва, ул. Большая Татарская, д. 24, <…> и обладает правом постоянного (бессрочного) пользования в отношении нее.

В подтверждение данного обстоятельства <…> представлены копия паспорта с соответствующими сведениями о месте жительства по указанному адресу (дата регистрации 21.09.2010), а также копия карточки учета ГУ ИС района «Замоскворечье» № 4000002476 со списком жильцом, проживающих в квартире <…> дома 24 по улице Большая Татарская в городе Москве.

В начале апреля 2020 года <…> стало известно о проведении торгов по продаже данной квартиры.

В связи с этим заявитель полагает, что реализация указанного недвижимого имущества на торгах нарушает ее права как лица, имеющего законное право проживания в квартире, являющейся единственным жильем для нее.

Кроме того, <…> считает то, что данными действиями организатор торгов ущемляет права и иных лиц – потенциальных покупателей, поскольку информация о наличии обременений в отношении квартиры, выставленной на торги, в извещении и аукционной документации отсутствует.

Сведения о существующих обременениях в виде права проживания в реализуемом имуществе определенного лица относятся к существенным условиям, которые, по мнению заявителя, организатор торгов обязан включить в состав извещения, что в рассматриваемом случае сделано не было.

<…> полагает, что это нарушает требования статей 448 и 449 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) и влечет за собой отмену торгов.

2. При проведении аукциона по реализации имущества должника заявитель также усматривает несоблюдение организатором торгов сроков, установленных статьей 448 ГК РФ.

В частности, данной правовой нормой предусмотрено, что извещение о проведении торгов должно быть опубликовано не позднее чем за тридцать дней до их проведения.

Извещение о проведении торгов № 170320/41192504/03 опубликовано на сайте torgi.gov.ru 16.03.2020, срок окончания приема заявок установлен до 02.04.2020, проведение аукциона назначено на 07.04.2020, что существенно меньше определенного законом тридцатидневного срока.

3. В соответствии с извещением о проведении аукциона № 170320/41192504/03 местом проведения торгов определена электронная торговая площадка STORGI.RU (ООО «СПЕЦТОРГИ»).

Однако данная площадка не входит в перечень электронных площадок, определенных распоряжениями Правительства Российской Федерации от 04.12.2015 № 2488-р и от 12.07.2018 № 1447-р.

Указанный перечень является исчерпывающим и подлежит обязательному применению ООО «АГРО-С62» при проведении торгов в силу условий заключенного между ним и Территориальным управлением Федерального агентства по управлению государственным имуществом в городе Москве (далее – ТУ Росимущества в городе Москве) договора на оказание услуг по реализации арестованного имущества (пункт 4.4.44).

Следовательно, по мнению <…>, проведение торгов на электронной площадке, не вошедшей в утвержденный перечень, является незаконным.

Заявитель просит отменить торги по извещениям 170320/41192504/03, 150420/41192504/07 по причине наличия существенных нарушений, допущенных при

их проведении.

Заинтересованные лица, присутствующие на заседании Комиссии, поддержали доводы заявителя.

Организатор торгов в своих письменных возражениях по существу жалобы, а также его представитель на заседании Комиссии пояснили следующее.

Между ООО «АГРО-С62» и ТУ Росимущества в городе Москве заключен договор на оказание услуг по реализации имущества, арестованного во исполнение судебных решений или актов других органов, которым предоставлено право принимать решения об обращении взыскания на имущество, на территории Российской Федерации от 18.02.2020 № 19-АИ/2020 (далее – договор на оказание услуг по реализации арестованного имущества).

На основании данного договора реализации подлежало имущество должника, а именно: <…>, расположенная по адресу: г. Москва, ул. Большая Татарская, д. 24, общей площадью 78,6 кв.м, кадастровый номер <...> :01:0002012:1143.

Указанное имущество арестовано судебным приставом-исполнителем ОСП по Центральному АО № 2 УФССП России по Москве по исполнительному производству от 24.10.2019 № 196763/19/77054-ИП в пользу взыскателя ПАО «СОВКОМБАНК».

Открытый аукцион по реализации имущества должника (<…> расположенной по адресу: г. Москва, ул. Большая Татарская, д. 24, общей площадью 78,6 кв.м, кадастровый номер <...> :01:0002012:1143) проводился на основании Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

Извещением от 18.03.2020 № 170320/41192504/03 на сайте torgi.gov.ru объявлены первичные торги, признанные несостоявшимися по причине отсутствия участников (протокол хода и определения победителя торгов в электронной форме по лоту № 1 от 07.04.2020).

Извещением от 15.04.2020 № 150420/41192504/07 на сайте torgi.gov.ru объявлены повторные торги с начальной продажной ценой имущества, сниженной на 15%, приостановленные в настоящее время.

1. По вопросу включения в состав извещения сведений о наличии обременений в отношении предмета торгов ООО «АГРО-С62» пояснило, что как организатор торгов в силу действующего законодательства не наделено полномочиями по внесению каких-либо изменений в исполнительные документы относительно имущества, реализуемого на торгах. Не является исключением и информация о наличии обременений в отношении такого имущества.

Потенциальный покупатель арестованного имущества несет риски, связанные с наличием прав иных лиц на объект недвижимости, в связи с чем проверку существования таковых осуществляет самостоятельно до подачи заявки на участие в аукционе.

ООО «АГРО-С62» в свою очередь публикует данные об имуществе, которые предоставлены судебным приставом-исполнителем и ТУ Росимущества в городе Москве, без возможности их редактирования.

1. Организатор торгов указывает на то, что в соответствии с частью 3 статьи 57 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» 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 обоих извещениях данный срок соблюден: в извещении № 170320/41192504/03 это период с 18.03.2020 по 07.04.2020, в извещении № 150420/41192504/07 – с 15.04.2020 по 08.05.2020.

1. По вопросу проведения торгов на электронной торговой площадке ООО «СПЕЦТОРГИ» организатор торгов пояснил, что площадки, определенные распоряжениями Правительства Российской Федерации от 04.12.2015 № 2488-р и от 12.07.2018 № 1447-р, должны быть использованы в обязательном порядке только случаях реализации государственного имущества во исполнение законов, указанных в данных распоряжениях, а именно:

- Федерального закона от 05.04.2013 № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд»;

- Федерального закона от 18.07.2011 N 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц»;

- Федерального закона от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества».

В рассматриваемом случае реализации подлежит арестованное имущество должника на основании Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

Распоряжения Правительства Российской Федерации от 04.12.2015 № 2488-р и от 12.07.2018 № 1447-р не регулируют правоотношения в сфере исполнительного производства, в связи с чем применению не подлежат.

Кроме того, действие вышеуказанных распоряжений не может быть распространено по аналогии закона в силу статьи 6 ГК РФ на торги в сфере реализации арестованного имущества, не являющегося государственной или муниципальной собственностью.

Это объясняется тем, что распоряжения Правительства Российской Федерации от 04.12.2015 № 2488-р и от 12.07.2018 № 1447-р не зарегистрированы Министерством юстиции Российский Федерации, в связи с чем они не являются подзаконными нормативными актами, распространяющими свое действие на неограниченный круг лиц.

Следовательно, при реализации на торгах арестованного имущества организатор торгов не обязан ограничиваться перечнем площадок, поименованных в указанных распоряжениях, в связи с чем проведение аукциона на электронной торговой площадке STORGI.RU требованиям законодательства не противоречит.

В связи с вышеизложенным ООО «АГРО-С62» просит признать жалобу физического лица необоснованной.

Изучив представленные доказательства, заслушав доводы лиц, присутствующих на заседании, Комиссия пришла к следующим выводам.

На основании исполнительного листа от 27.09.2019 серия ФС № 029478189, выданного Дорогомиловским районным судом города Москвы судебным приставом-исполнителем ОСП по Центральному АО № 2 УФССП России по Москве 24.10.2019 в отношении должника <…> в пользу взыскателя ПАО «СОВКОМБАНК» возбуждено исполнительное производство № 196763/19/77054-ИП.

Постановлением судебного пристава-исполнителя ОСП по Центральному АО № 2 УФССП России по Москве от 20.02.2020 на реализацию в ТУ Росимущества в городе Москве передано арестованное имущество: <…> расположенная по адресу: г. Москва, ул. Большая Татарская, д. 24, общей площадью 78,6 кв.м, кадастровый номер <...> :01:0002012:1143.

18.02.2020 между ТУ Росимущества в городе Москве и ООО «АГРО-С62» заключен договор на оказание услуг по реализации арестованного имущества № 19-АИ/2020.

Во исполнение данного договора на основании Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» ООО «АГРО-С62» на Официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов https://torgi.gov.ru/ 18.03.2020 размещено извещение о проведении открытого аукциона № 170320/41192504/03.

Предмет аукциона: арестованное имущество - <…> по адресу: г. Москва, ул. Большая Татарская, д. 24.

Дата начала подачи заявок: 18.03.2020.

Дата и время окончания подачи заявок: 02.04.2020 в 15.00.

Дата и время проведения торгов: 07.04.2020 в 10.30.

Место проведения торгов: электронная площадка ООО «СПЕЦТОРГИ» (www.storgi.ru).

В соответствии с протоколом хода и определения победителя торгов в электронной форме по лоту № 1 от 07.04.2020 аукцион признан несостоявшимся в связи с отсутствием участников.

15.04.2020 на том же сайте опубликовано извещение № 150420/41192504/07 о проведении повторных торгов с начальной продажной ценой имущества, сниженной на 15%.

Дата начала подачи заявок: 15.04.2020.

Дата и время окончания подачи заявок: 30.04.2020 в 13.00.

Дата и время проведения торгов: 08.05.2020 в 13.00.

1. В соответствии с пунктом 1 Положения «О Федеральном агентстве по управлению государственным имуществом», утвержденным постановлением

Правительства РФ от 05.06.2008 № 432, Федеральное агентство по управлению государственным имуществом (Росимущество) является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по реализации имущества, арестованного во исполнение судебных решений или актов органов, которым предоставлено право принимать решения об обращении взыскания на имущество.

В соответствии с пунктом 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 исполнение судебных решений или актов органов, которым предоставлено право принимать решения об обращении взыскания на имущество» 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).

Исходя из содержания указанного соглашения Росимущество реализует арестованное имущество должника на основании постановления судебного пристава-исполнителя, а также данных, указанных в исполнительных документах.

В связи с вышеизложенным довод заявителя о наличии в действиях организатора торгов нарушения, выразившегося в невключении в состав извещения сведений о наличии обременений в отношении реализуемого имущества в виде права проживания в нем определенного лица, является необоснованным.

В настоящее время отсутствуют правовые нормы, дающие право либо возлагающие обязанность на организатора торгов при реализации арестованного имущества вносить изменения в данные, предоставленные судебным приставом-исполнителем в отношении предмета торгов.

2. В соответствии с частью 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.

Процедура реализации арестованного имущества на торгах регулируется специальным Федеральным законом от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

В соответствии с частью 3 статьи 57 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» 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.

Таким образом, законодатель устанавливает минимальный и максимальный сроки между публикацией извещения и днем проведения торгов – 10 дней и 30 дней соответственно.

Первоначальное извещение о торгах размещено в Бюллетене Оперативной Информации «Московские Торги» № 10-2020 16.03.2020, на сайте https://torgi.gov.ru/ - 18.03.2020 за номером 170320/41192504/03.

Дата проведения торгов: 07.04.2020.

Извещение о проведении повторных торгов размещено в Бюллетене Оперативной Информации «Московские Торги» № 14-2020 13.04.2020, на сайте https://torgi.gov.ru/ - 15.04.2020 за номером № 150420/41192504/07.

Дата проведения торгов: 08.05.2020.

Следовательно, сроки, установленные частью 3 статьи 57 57 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», организатором торгов соблюдены, в связи с чем довод заявителя об их нарушении является необоснованным.

3. В соответствии с пунктом 4.4.44 договора на оказание услуг по реализации арестованного имущества от 18.02.2020 № 19-АИ/2020 исполнитель (ООО «АГРО-С62») обязан в обязательном порядке использовать при реализации имущества на торгах электронные площадки, утвержденные распоряжением Правительства Российской Федерации от 04.12.2015 № 2488-р и распоряжением Правительства Российской Федерации от 12.07.2018 № 1447-р.

В соответствии с пунктом 8.2 указанного договора в случае недостижения взаимного согласия все споры, разногласия или требования, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, в том числе касающиеся его исполнения, нарушения, прекращения или недействительности, подлежат разрешению в Арбитражном суде г. Москвы в соответствии с законодательством Российской Федерации.

На основании изложенного Комиссия приходит к выводу, что рассмотрение вопроса о неисполнении условий договора на оказание услуг по реализации арестованного имущества от 18.02.2020 № 19-АИ/2020, заключенного между ТУ Росимущества в городе Москве и ООО «АГРО-С62» и регулирующего гражданско-правовые отношения, выходит за пределы полномочий антимонопольного органа, определенных статьей 23 Закона о защите конкуренции, и не может быть рассмотрено в порядке статьи 18.1 данного закона.

Согласно части 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции по результатам рассмотрения жалобы комиссия антимонопольного органа принимает решение о признании жалобы обоснованной или необоснованной и в случае, если жалоба признана обоснованной, принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного пунктом 3.1 части 1 статьи 23 настоящего Федерального закона.

На основании изложенного, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Рязанского УФАС России

РЕШИЛА:

признать жалобу физического лица на действия организатора торгов – общества

с ограниченной ответственностью «АГРО-С62» при проведении открытого аукциона по реализации имущества должника (<…> расположенной по адресу: г. Москва, ул. Большая Татарская, д. 24, общей площадью 78,6 кв.м, кадастровый номер <...> :01:0002012:1143) (извещения на сайте torgi.gov.ru № 170320/41192504/03, 150420/41192504/07, лот № 1), необоснованной.

В соответствии с частью 23 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» решение комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.

Председатель Комиссии: <…>

Члены Комиссии: <…>