

Исх. №04-04/2379 от 15.03.2023 г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Татарстан по рассмотрению жалоб в порядке статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Комиссия) в составе:

Заместитель Председателя Комиссии: <...> – (должностное лицо)
Члены Комиссии: <...> – (должностное лицо)
<...> – (должностное лицо)

в присутствии представителей организатора торгов ООО «Партнер» – <...> – (должностное лицо), оператора электронной площадки ООО «САГАДАТ» – <...> – (должностное лицо) (доверенность от 05.04.2023 г. №б/н), в отсутствие представителей МТУ Росимущества в Республике Татарстан и Ульяновской области, заявителя <...> – (физическое лицо), о времени и месте рассмотрения жалобы уведомленных надлежащим образом, рассмотрев в режиме видеоконференцсвязи жалобу заявителя <...> – (физическое лицо) (вх. №2076/ж от 01.03.2023 г.) на действия организатора торгов ООО «Партнер» при реализации имущества должника в рамках исполнительного производства, номер извещения на официальном сайте <https://torgi.gov.ru> №22000156000000000021, лот №21 «Квартира, пл. 32,60 кв.м, к.н. 16:50:110417:6776. РТ, г. Казань, ул. Фатиха Амирхана, <...>. Начальная цена – 1 363 455,23 руб. (159 (л), <...> – (физическое лицо))»,

УСТАНОВИЛА:

В адрес Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Татарстан поступила жалоба заявителя <...> – (физическое лицо) (вх. №2076/ж от 01.03.2023 г.) на действия организатора торгов ООО «Партнер» при реализации имущества должника в рамках исполнительного производства, номер извещения на официальном сайте <https://torgi.gov.ru> №22000156000000000021, лот №21 «Квартира, пл. 32,60 кв.м, к.н. 16:50:110417:6776. РТ, г. Казань, ул. Фатиха Амирхана, <...>. Начальная цена – 1 363 455,23 руб. (159 (л), <...> – (физическое лицо))».

Суть жалобы, по мнению заявителя, реализация имущества должника проведена с нарушением требований действующего законодательства.

Организатор торгов с доводами, изложенными в жалобе не согласился, представил письменные и устные пояснения, а также документы по торгам, которые приобщены к материалам дела.

Данная жалоба рассматривается в рамках статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), по правилам которой антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора 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 г. N 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг

отдельными видами юридических лиц», 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 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ «О защите конкуренции» при проведении торгов, запроса котировок цен на товары (далее - запрос котировок), запроса предложений запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции, в том числе:

1) координация организаторами торгов, запроса котировок, запроса предложений или заказчиками деятельности их участников, а также заключение соглашений между организаторами торгов и (или) заказчиками с участниками этих торгов, если такие соглашения имеют своей целью либо приводят или могут привести к ограничению конкуренции и (или) созданию преимущественных условий для каких-либо участников, если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации;

2) создание участнику торгов, запроса котировок, запроса предложений или нескольким участникам торгов, запроса котировок, запроса предложений преимущественных условий участия в торгах, запросе котировок, запросе предложений, в том числе путем доступа к информации, если иное не установлено федеральным законом;

3) нарушение порядка определения победителя или победителей торгов, запроса котировок, запроса предложений;

4) участие организаторов торгов, запроса котировок, запроса предложений или заказчиков и (или) работников организаторов или работников заказчиков в торгах, запросе котировок, запросе предложений.

При этом данной нормой не установлены ограничения распространения данных требований только в отношении лиц, подпадающих под действие Закона о закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц (223-ФЗ) и Закона о контрактной системе (44-ФЗ), также в данной норме не указаны исчерпывающие виды торгов, на которые данные требования распространяются.

Следовательно, частью 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции установлены общие требования и запреты на действия всех субъектов правоотношения (в том числе хозяйствующих субъектов), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции при проведении торгов, запроса котировок, запроса предложений.

В соответствии с частью 1 статьи 87 Федерального закона 02.10.2007 г. № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» (далее – Закон об исполнительном производстве) принудительная реализация имущества должника осуществляется путем его продажи специализированными организациями, привлекаемыми в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

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.

Закон об исполнительном производстве определяет условия и порядок принудительного исполнения судебных актов, актов других органов и должностных лиц, которым при осуществлении установленных федеральным законом полномочий предоставлено право возлагать на физических лиц, юридических лиц, Российскую Федерацию, субъекты Российской Федерации, муниципальные образования обязанности по передаче другим гражданам, организациям или в соответствующие бюджеты денежных средств и иного имущества либо совершению в их пользу определенных действий или воздержанию от совершения определенных действий.

Функции по реализации имущества, арестованного во исполнение судебных решений или актов органов, которым предоставлено право принимать решения об обращении взыскания на имущество, а также функции по реализации конфискованного имущества осуществляет Федеральное агентство по управлению государственным имуществом (Росимущество).

Межрегиональное территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Республике Татарстан и Ульяновской области в установленном порядке привлекло для реализации арестованного имущества специализированную организацию ООО «Партнер», заключив с обществом государственный контракт.

Согласно части 2 статьи 90 Закона об исполнительном производстве порядок проведения торгов устанавливается ГК РФ, настоящим Федеральным законом, иными федеральными законами и постановлениями Правительства Российской Федерации.

Таким образом, проведение торгов при реализации имущества должника в рамках Федерального закона 02.10.2007 г. N229-ФЗ «Об исполнительном производстве» является обязательным.

Торги проводились в рамках Федерального закона 02.10.2007 г. N229-ФЗ «Об исполнительном производстве», а также Федерального закона от 16.07.1998 N102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

Комиссия по результатам рассмотрения доводов заявителя на действия организатора торгов, а также позиции организатора торгов, изучив представленные сторонами материалы, приходит к следующим выводам.

Относительно довода заявителя об установлении организатором торгов сокращенных сроков проведения процедуры аукциона.

Частью 1 статьи 87 Закона об исполнительном производстве при отсутствии спора о стоимости имущества должника, которая не превышает 30 000 рублей, должник вправе реализовать такое имущество самостоятельно. Принудительная реализация имущества должника осуществляется путем его продажи специализированными организациями, привлекаемыми в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. Специализированная организация

обязана в десятидневный срок со дня получения имущества должника по акту приема-передачи размещать информацию о реализуемом имуществе в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования, а об имуществе, реализуемом на торгах, также в печатных средствах массовой информации.

Частью 1 статьи 89 Закона об исполнительном производстве установлено, что 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 (далее - организатор торгов).

В соответствии с частью 1 статьи 90 Закона об исполнительном производстве торги должны быть проведены в двухмесячный срок со дня получения организатором торгов имущества для реализации.

Согласно части 3 статьи 90 Закона об исполнительном производстве извещение о проведении торгов размещается на официальном сайте Российской Федерации в сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации, и на официальном сайте Федеральной службы судебных приставов в сети "Интернет". Информация о проведении торгов должна быть доступна для ознакомления всем заинтересованным лицам без взимания платы.

В силу части 2 статьи 448 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – 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.

Частью 3 статьи 57 Закона об ипотеке установлено, что 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.

Извещение о проведении торгов №22000156000000000021 опубликовано на официальном сайте <https://torgi.gov.ru/> 17.02.2023 г.

Предмет торгов: Квартира, пл. 32,60 кв.м, к.н. 16:50:110417:6776. РТ, г. Казань, ул. Фатиха Амирхана, <...>. Начальная цена – 1 363 455,23 руб. (159 (I), <...> – (физическое лицо)).

Дата и время начала подачи заявок – 17.02.2023 23:50 (МСК)

Дата и время окончания подачи заявок – 27.02.2023 09:00 (МСК)

Дата проведения торгов – 01.03.2023 09:00 (МСК).

Комиссией Татарстанского УФАС России установлено, что обжалуемые торги проводились в соответствии с Федеральным законом от 16.07.1998 N 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», согласно которому извещение о торгах должно быть опубликовано не позднее чем за 10 дней до их проведения.

Таким образом, установленный период с момента публикации извещения (17.02.2023 г.) до даты их проведения (01.03.2023г.) составляет 12 календарных дней, что не противоречит требованиям части 3 статьи 57 Закона об ипотеке.

Нарушений сроков публикации извещения о торгах Комиссией Татарстанского УФАС России не выявлено, довод заявителя не находит своего подтверждения.

Кроме того, на участие в торгах были направлены заявки от 13 участников торгов, что подтверждает возможность подачи заявок на участие в установленные организаторами торгов сроки.

Довод заявителя признан необоснованным.

Относительно довода заявителя об установлении сроков проведения процедуры торгов, которые не позволяют внести обеспечительный платеж в установленные сроки.

Частью 3 статьи 57 Закона об ипотеке установлено, что 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. Извещение о проведении торгов №22000156000000000021 опубликовано на официальном сайте <https://torgi.gov.ru/> 17.02.2023г.

Предмет торгов: Квартира, пл. 32,60 кв.м, к.н. 16:50:110417:6776. РТ, г. Казань, ул. Фатиха Амирхана, д.71, кв.130. Начальная цена – 1 363 455,23 руб. (159 (I), <...> – (физическое лицо)).

Дата и время начала подачи заявок – 17.02.2023 23:50 (МСК)

Дата и время окончания подачи заявок – 27.02.2023 09:00 (МСК)

Дата проведения торгов – 01.03.2023 09:00 (МСК).

Согласно извещению о проведении торгов организатором торгов установлено следующее:

«Шаг аукциона – 5000 рублей от начальной цены предмета торгов. Для принятия участия в аукционе необходимо:

– внести задаток в размере 5% от начальной цены предмета торгов в порядке, указанном на электронной торговой площадке <https://auctiontorgi.ru> по следующим

реквизитам: УФК по Республике Татарстан (МТУ Росимущества в Республике Татарстан и Ульяновской области), л/сч 05111W00950, ИНН 1655183653, КПП 165501001, Банк: Отделение-НБ Республика Татарстан Банка России//УФК по Республике Татарстан г.Казань к/с 40102810445370000079, р/с 03212643000000011100, БИК 019205400. Код НПА (обязательно заполнять!!!) 0001 . Заключение договора о задатке – в соответствии с действующим законодательством, регламентом электронной торговой площадки и документацией аукциона. Задаток считается внесенным с даты поступления всей суммы задатка на указанный счет;

– направить в электронном виде, заявку с приложением всех указанных в ней документов в порядке, указанном в регламенте электронной торговой площадки <https://auctiontorgi.ru>.

Прием заявок осуществляется на электронной торговой площадке по адресу: <https://auctiontorgi.ru> и прекращается 27.02.2023 г. в 9:00 (время московское).

Итоги приема заявок будут подведены 28.02.2023 г.

По итогам приема заявок принимаются решения о допуске или недопуске заявителей к участию в торгах.

Заявка участника может быть отклонена в случае, если заявка не соответствует требованиям, установленным в настоящем извещении, форме заявки, опубликованной на электронной торговой площадке <https://auctiontorgi.ru>, и в случае непредставления надлежащим образом оформленных документов, указанных в форме заявки.

Аукцион прекращается, когда в течение 10 минут после начала аукциона, либо после последнего ценового предложения никто из участников не сделал более высокого предложения по цене.

Победителем торгов определяется лицо (участник торгов), предложившее самую высокую цену.

Перед подачей заявки на участие в аукционе участник обязан самостоятельно ознакомиться с регламентом работы электронной торговой площадки. Ответственность за несоблюдение регламента работы электронной торговой площадки в полном объеме несет участник торгов».

В соответствии с регламентом ЭТП ООО «Сагадат» (в редакции, действующей на момент размещения извещения) обеспечительный платеж – это денежные средства, предназначенные для обеспечения обязательств участника (победителя) торговой процедуры по оплате услуг Оператора ЭТП (вознаграждения) в соответствии с настоящим Регламентом, блокирование и списание (удержание) в счет оплаты услуг Оператора (вознаграждения) которых Оператор производит в порядке, предусмотренном настоящим регламентом и договором-офертой об оказании услуг Оператором ЭТП.

Согласно пункту 5.1 Регламента участники ЭТП заблаговременно до момента подачи заявки на участие в торгах вносят на свой Лицевой счет денежные средства путем перечисления их на расчетный счет оператора ЭТП, в т.ч. средств Обеспечительного платежа.

Согласно подпункту 5.1.1.2 Регламента денежные средства, перечисленные участником ЭТП на счет Оператора ЭТП зачисляются на Лицевой счет Участника ЭТП в течение 3 (Трех) рабочих дней с момента поступления денежных средств на счет Оператора ЭТП.

Вместе с тем, регистрируясь на электронной площадке участники торгов соглашаются с условиями, утвержденными организатором торгов и Регламентом ЭТП, в том числе с условиями подачи заявок.

Нарушений сроков публикации извещения о торгах Комиссией Татарстанского УФАС России не выявлено. У потенциальных участников торгов было 4 рабочих дня (17, 20, 21, 22 февраля) для направления денежных средств на расчетный счет оператора для участия в обжалуемых торгах.

Кроме того, в соответствии с пунктом 5.1 Регламента участник торгов имеет возможность перечислить денежные средства для обеспечительного платежа заблаговременно, не ожидания даты публикации извещения о проведении торгов, то есть иметь на расчетном счету денежные средства для участия в торгах по различным лотам, реализуемым на ЭТП.

Комиссией установлено, что на участие в торгах были направлены заявки от 13 участников торгов, что подтверждает возможность внесения обеспечительного платежа, а также подачи заявок на участие в установленные организатором торгов сроки. Торги по лоту были признаны состоявшимися.

Следовательно, данное обстоятельство не свидетельствует об ограничении организатором торгов и оператором торговой площадки конкуренции при проведении торгов.

Учитывая вышеизложенное, доводы заявителей признаны необоснованными.

Относительно довода заявителя о наличии ошибки в адресе месторасположения имущества, реализуемом на торгах.

В силу части 2 статьи 448 ГК РФ 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.

Частью 3 статьи 57 Закона об ипотеке установлено, что 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.

В соответствии с извещением о проведении торгов предметом торгов по лоту №21 является квартира, расположенная по адресу: РТ, г. Казань, ул. Фатиха Амирхана, <...>.

Комиссией Татарстанского УФАС России установлено, что в наименовании адреса организатором торгов при размещении извещения допущена техническая ошибка (представлены скриншоты с официального сайта <https://torgi.gov.ru/>, а также с сайта ЭТП <https://auctiontorgi.ru/>), верное наименование: ул. Фатыха Амирхана.

Таким образом, организатором торгов размещена недостоверная информация об адресе реализуемого имущества при размещении извещения о предстоящих торгах.

Кроме того, Комиссия отмечает, что указание недостоверной информации не позволяет заинтересованным лицам, в том числе должнику, в графе поиска (поиск по реестру) на официальном сайте <https://torgi.gov.ru/>, а также на ЭТП <https://auctiontorgi.ru/> (вкладка торги, название) найти предмет торгов по адресу имущества (представлены скриншоты).

Кроме того, в ходе заседания Комиссией Татарстанского УФАС России установлено, что информация о продаже реализуемой на торгах квартиры (месторасположение, площадь, этаж квартиры совпадают) размещена на сайте <https://www.avito.ru/>.

Объявления были опубликованы 17 февраля (до даты и времени начала подачи заявок), 5 и 8 марта 2023 года (после проведения торгов). Представлены скриншоты:

Комиссией установлено, что согласно объявлению №2740235781 от 17 февраля в 20:15 квартиру реализуют по цене 4 899 000, 00 рублей, количество просмотров объявления по состоянию на дату заседания Комиссии (13 марта 2023 года) 414, на момент написания указанного решения 422 просмотра.

Согласно объявлению №2668818567 от 5 марта в 18:10 квартиру реализуют по цене 5 050 000, 00 рублей, количество просмотров объявления по состоянию на дату заседания Комиссии (13 марта 2023 года) 1029, на момент написания указанного решения 1238 просмотров.

Согласно объявлению №2603527406 от 8 марта в 19:17 квартиру реализуют по цене 4 900 000, 00 рублей, количество просмотров объявления по состоянию на дату заседания Комиссии (13 марта 2023 года) 757, на момент написания указанного решения 772 просмотра.

Таким образом, Комиссия Татарстанского УФАС России приходит к выводу, что реализуемый объект имущества был выставлен на продажу еще до даты и времени проведения торгов.

Кроме того, проанализировав количество просмотров объявлений о продаже установлено, что перечень заинтересованных в приобретении квартиры при проведении торгов лиц мог быть увеличен в случае верного указания наименования адреса.

При реализации имущества должника необходимо исходить из принципов целесообразности и разумности, а также иметь в виду, что основной целью проведения торгов является получение максимально возможной выручки от продажи имущества должника.

В рассматриваемом случае начальная продажная цена составляла 1 363 455,23 рублей, цена, предложенная победителем 3 393 455, 23 рублей.

Вместе с тем, при условии участия в обжалуемых торгах большего количества заинтересованных лиц, стоимость имущества могла увеличиться до среднерыночной стоимости жилья (при условии объявленных цен 4 899 000, 00 рублей, 5 050 000, 00 рублей, 4 900 000, 00 рублей).

Учитывая вышеизложенные обстоятельства, довод заявителя признан обоснованным.

Организатором торгов нарушены требования части 3 статьи 57 Закона об ипотеке, части 2 статьи 448 Гражданского кодекса Российской Федерации.

На основании вышеизложенного, руководствуясь статьей 23 и 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия,

РЕШИЛА:

Признать жалобу <...> – (физическое лицо) (вх. №2076/ж от 01.03.2023 г.) на действия организатора торгов ООО «Партнер» при реализации имущества должника в рамках исполнительного производства, номер извещения на официальном сайте <https://torgi.gov.ru> №22000156000000000021, лот №21 «Квартира, пл. 32,60 кв.м, к.н. 16:50:110417:6776. РТ, г. Казань, ул. Фатиха Амирхана, <...>. Начальная цена – 1 363 455,23 руб. (159 (I), <...> – (физическое лицо))» обоснованной частично по третьему доводу.

Признать организатора торгов ООО «Партнер» нарушившим требования части 3 статьи 57 Федерального закона от 16.07.1998 №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», части 2 статьи 448 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Выдать организатору торгов ООО «Партнер» предписание об устранении нарушений действующего законодательства.

Передать в установленном порядке материалы должностному лицу Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Татарстан для рассмотрения вопроса о необходимости возбуждения административного производства.

Решение Комиссии может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.

Заместитель Председателя Комиссии: <...> – (должностное лицо)

Члены Комиссии: <...> – (должностное лицо)

<...> – (должностное лицо)