

РЕШЕНИЕ

по делу № 077/07/00-6580/2023 о нарушении

процедуры торгов и порядка заключения договоров

24.05.2023 г. Москва

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

Председательствующего Комиссии:

<...>

при участии посредством видеоконференцсвязи Дмитриевой О.В. (лично), представителей ООО «Риэлти Консалт», ООО «ВЭТЭ»;

рассмотрев жалобу Дмитриевой О.В. (далее — Заявитель) на действия ООО «Риэлти Консалт» (далее — Организатор торгов) и ООО «ВЭТЭ» (далее — Оператор электронной площадки) при проведении торгов в электронной форме по реализации имущества должника: квартира общей площадью 45,5 кв.м, расположенная по адресу: квартира, общ.пл. 86,7 кв.м., к/н: 50:13:0070210:10725, адрес: МО, г. Пушкино, ул. Чехова, д. 1, корп. 1, кв. 17. П.81-РК от 20.04.23. Собств.: Лысенко В.С. Взыск: Ребельская Е.В. Цена: 9 000 000,00р. (извещение № 23000008240000000045, лот № 13) (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 Московское УФАС России поступила жалоба Заявителя на действия Организатора торгов при проведении Торгов, перенаправленная письмом Московского областного УФАС России от 16.05.2023 № КИ/8270/23.

В соответствии с частью 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, по правилам настоящей статьи 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 № 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 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.

В соответствии с частью 1 статьи 89 Федерального закона от 02.10.2007 № 229-ФЗ «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.

Таким образом, проведение аукциона является обязательным в силу Закона об исполнительном производстве и Закона об ипотеке, 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.

Из доводов жалобы следует, что при проведении аукциона Организатором торгов и Оператором электронной площадки нарушены права и законные интересы Заявителя, поскольку:

1. Организатор торгов опубликовал извещение о проведении торгов с нарушением установленных законом сроков.
2. В извещении о проведении торгов отсутствует информация об обременениях.
3. Извещение о проведении торгов не размещено на официальном сайте Федеральной службы судебных приставов.
4. Сроки для регистрации на сайте Оператора электронной площадки не позволяют участвовать в оспариваемых торгах.
5. От Оператора электронной площадки не поступил ответ о возможности ускоренной регистрации.

Также Заявитель в своей жалобе оспаривает необеспечение Организатором торгов возможности ознакомления с имуществом. В свою очередь, на заседании Комиссии Заявитель не поддержал данный довод жалобы, в связи с чем довод жалобы о неознакомлении с имуществом не подлежит оценке Комиссией.

Организатор торгов и Оператор электронной площадки с доводами жалобы не согласились, представили письменные возражения и материалы, затребованные антимонопольным органом.

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 извещение о проведении торгов №23000008240000000045, лот № 13 было опубликовано 05.05.2023 на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов (www.torgi.gov.ru) (далее — Официальный сайт).

Предмет Торгов: Квартира, общ.пл. 86,7 кв.м., к/н: 50:13:0070210:10725, адрес: МО, г. Пушкино, ул. Чехова, д. 1, корп. 1, кв. 17. П.81-РК от 20.04.23. Собств.: Лысенко В.С.
Взыск: Ребельская Е.В. Цена: 9 000 000,00р.

1. По мнению Заявителя, извещение должно было быть размещено не менее чем за 30 дней до даты проведения Торгов. При этом, в настоящем случае, извещение было опубликовано за 12 дней до даты проведения Торгов.

Заявитель считает, что данное обстоятельство является существенным нарушением в связи с тем, что конечной целью реализации имущества является получение максимальной выгоды от его реализации, и более раннее опубликование извещения о проведении торгов увеличило бы количество потенциальных выгодоприобретателей.

Оценивая данный довод Жалобы, Комиссия установила следующее.

Реализация арестованного заложенного имущества должника осуществляется в соответствии с правилами статей 447 – 449.1 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ), главой 9 Федерального закона от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» (далее – Закон об исполнительном производстве), статьями 56-58 Федерального закона от 16.07.1998 N 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее - Закон об ипотеке).

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.

В соответствии с пунктом 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.

То есть с момента извещения о торгах до даты торгов должно быть от 10 до 30 дней.

Извещение № 23000008240000000045 опубликовано в газете «Ежедневные новости.Подмосковье» № 81 (5482) от 05.05.2023 г., размещено 05.05.2023 г. на официальном сайте <https://torgi.gov.ru> .

Дата начала приема заявок: 05.05.2023 в 15:00.

Дата окончания приема заявок: 15.05.2023 в 15:00.

Дата проведения торгов: 17.05.2023 в 12:00.

Таким образом, извещение о проведении Торгов было опубликовано за 12 дней до даты их проведения, что соответствует требованиям статьи 57 Закона об ипотеке.

В силу изложенного, Комиссия не усматривает в действиях Организатора торгов нарушений действующего законодательства и признает данный довод Жалобы необоснованным.

2. Также Заявителем оспаривается отсутствие в извещении информации о наличии существующих обременениях имущества.

Согласно 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.

Комиссия установила, что Организатором торгов **на официальном сайте <https://torgi.gov.ru> опубликована выписка из домовой книги и карточек регистрации № 425 от 23.11.2022, а также размещена информация о наличии обременений, а именно: «Обременения реализуемого имущества: Залог, арест, запрет рег. действий», в том числе с помощью сервиса ГИС Торги «Сведения ЕГРН».**

Таким образом, в действиях Организатора торгов отсутствует нарушения действующего законодательства, а указанный довод жалобы не нашел своего фактического подтверждения.

В силу изложенного, Комиссия признает данный довод жалобы необоснованным.

3. Относительно довода о размещении информации на официальном сайте Федеральной службы судебных приставов в сети «Интернет», Комиссия приходит к выводу, что данное действие относится к обязанности Федеральной службы судебных приставов.

В соответствии с пунктом 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.

Согласно пункту 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.

Правила направления информации о торгах по продаже заложенного недвижимого имущества в ходе исполнительного производства для размещения в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» утверждены Постановлением Правительства РФ от 30.01.2013 № 66 (далее – Правила).

В соответствии с пунктом 3 Правил Организатор торгов не позднее дня, следующего за днем опубликования извещения о предстоящих торгах в периодическом издании, являющемся официальным информационным органом органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, направляет информацию для размещения на официальном сайте, которая должна быть указана в извещении в соответствии со статьей 57 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)», а также информацию о наименовании и номере периодического издания, в котором организатором торгов опубликовано извещение о предстоящих торгах, и дате опубликования указанного извещения.

Таким образом, в полномочия Организатора торгов входит размещение информации о проведении торгов в периодическом издании, являющемся официальным информационным органом органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, на Официальном сайте и на сайте Оператора электронной площадки.

Кроме того, на заседании Комиссии Организатор торгов указал, что извещение о проведении торгов опубликовано на официальном сайте ФССП https://fssp.gov.ru/torgi_new/action/notices/23000008240000000045.

Доказательств обратного Комиссии не представлено.

В силу изложенного, Комиссия не усматривает в действиях Организатора торгов нарушения действующего законодательства и признает данный довод жалобы необоснованным.

4-5. Заявитель выражает несогласие с положениями Регламента Оператора ЭТП в части установления сроков рассмотрения заявок в течение 5 рабочих дней, а также не обеспечении возможности ускоренной регистрации.

Заявитель отмечает, что установление указанных сроков не позволяет ему принять участие в оспариваемых торгах и сужает круг потенциальных участников.

Оценивая данный довод жалобы, **Комиссия установила следующее.**

Согласно пункту 9.1 Регламента ЭТП для обеспечения доступа к участию в торгах, оператор электронной площадки проводит аккредитацию Пользователей на электронной площадке. Подавая документы в заявке на аккредитацию, в секции торгов, содержание персональные данные Пользователя и его доверителя, Пользователь обязуется предоставить Согласие на обработку персональных данных, хранение и уничтожение документов, содержащих личные данные Заявителя. Образец согласия на обработку персональных данных размещен в разделе «Политика сайта в отношении обработки и защиты персональных данных» (<https://auction.com.ru/privacy/>).

В соответствии с пунктом 9.7 Регламента ЭТП в течение пяти рабочих дней, начиная

со дня поступления документов и сведений, заявок на аккредитацию в секции торгов, оператор электронной площадки аккредитовывает заявителя на электронной площадке, в секции торгов и направляет ему в личный кабинет уведомление о аккредитации в личный кабинет <https://auction.com.ru/personal/accreditation/>.

В силу пункта 9.3 Регламента ЭТП для участия в коммерческих торгах и торгах по 229-ФЗ ("Об исполнительном производстве"), Пользователи присоединяются к настоящему Регламенту, путем предоставления заявления о присоединении к Регламенту (Приложения 1), с приложением настоящего документа (Регламент проведения торгов в электронной форме на электронной площадке Универсальная электронная торговая площадка <https://auction.com.ru/personal/accreditation/commercial/create/>), заверенного собственноручной или электронной подписью.

Согласно пункту 9.8 Регламента ЭТП Оператор электронной площадки отказывает Заявителю в аккредитации, в случае непредставления им документов и сведений, согласно требованиям настоящего регламента или в случае, если представленные Заявителем документы не соответствуют установленным к ним требованиям, либо представленные сведения являются недостоверными. Отказ в аккредитации на электронной площадке по иным основаниям, не допускается. В случае принятия решения об отказе в Аккредитации, Оператор электронной площадки направляет Заявителю в личный кабинет или по средствам электронной почты, в адрес, указанный Заявителем в разделе "почтовые рассылки", уведомление, содержащее основания для принятия такого решения. Заявитель вправе повторно подать заявление на аккредитацию с представлением необходимых документов и сведений.

На заседании Комиссии Оператор электронной площадки пояснил, что 06.05.2023 в 00:08:00 Заявителем была направлена заявка для регистрации и аккредитации на электронной площадке.

По результатам рассмотрения заявки 15.05.2023 Оператором ЭТП отказано Заявителю на основании непредоставления полного комплекта документов, а именно: заявления о присоединении к Регламенту ЭТП и подписанного Регламента ЭТП, согласно пункту 9.3 Регламента ЭТП.

С учетом изложенного Комиссия отмечает, что заявка Заявителя на регистрацию была рассмотрена Оператором ЭТП в соответствии с требованиями пункта 9.7 Регламента ЭТП.

Комиссия также отмечает, что действующим законодательством Российской Федерации не установлен срок регистрации заявок на электронной торговой площадке в рамках проведения торгов по реализации имущества, арестованного во исполнение судебных решений или актов других органов, а также ни действующим законодательством, ни Регламентом ЭТП не установлен порядок проведения процедуры ускоренной регистрации на ЭТП.

Кроме того, срок регистрации на электронной торговой площадке, установленный Регламентом ЭТП, является одинаковым для всех потенциальных участников торгов, проводимых на сайте Оператора ЭТП.

Следует отметить, что все участники торгов находятся в равных условиях участия в торгах, участники торгов самостоятельно несут риск неблагоприятных последствий, связанных с участием в аукционе, в том числе риск несвоевременного ознакомления с общедоступной информацией и несвоевременного принятия мер по оформлению и подачи заявки для участия в торгах.

Регламент работы ЭТП и извещение о проведении торгов в установленном порядке размещены в сети «Интернет», ознакомление всех заинтересованных лиц с содержанием указанных документов не ограничено во времени.

При этом со стороны Заявителя не представлены сведения и документы, подтверждающие обстоятельства, препятствующие осуществлению повторной регистрации на электронной торговой площадке с устранением допущенных нарушений.

Заявитель на заседание Комиссии не представил нормативных обоснований нарушения в действиях Оператора ЭТП в части установления сроков рассмотрения заявок на регистрацию.

Таким образом, учитывая, что заявка Заявителя была рассмотрена Оператором ЭТП в установленные Регламентом ЭТП сроки, довод Заявителя не находит своего подтверждения и признается Комиссией необоснованным.

Кроме того, как было установлено на заседании Комиссии, торговая процедура по извещению № 23000008240000000045, лот №13 не состоялась. Протокол о результатах торгов опубликован 17.05.2023 на Официальном сайте.

Комиссией установлено, что впоследствии Организатором торгов были объявлены новые торги (извещение № 23000008240000000056, лот №8), прием заявок на участие в которых начинается с 26.05.2023 в 13:00 и оканчивается 05.06.2023 в 15:00.

С учетом изложенного Комиссия приходит к выводу, что Заявитель располагал достаточным временем для осуществления повторной регистрации на электронной торговой площадке, устранив допущенные нарушения, и не лишен возможности подать заявку на участие в новых Торгах.

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, 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 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 и Оператора электронной площадки при проведении Торгов необоснованной.
2. Снять ограничения, наложенные на проведение Торгов письмом Московского УФАС России от 19.05.2023 № НП/19889/23.

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