

РЕШЕНИЕ

по делу № 077/07/00-9504/2023 о нарушении

процедуры торгов и порядка заключения договоров

25.07.2023

г. Москва

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

рассмотрев жалобу ... (далее — Заявитель) на действия ООО«Комплексные решения» (далее — Организатор торгов):

при проведении торгов по реализации имущества должника: нежилое помещение (Подвал № подвал, Этаж № 1) пл.1635,4кв.м (этаж подвал, 1, пом. I - ком. 1-4, 4а, 5, 5а, 6, 8-

13 , 13а, 14, 14а, 15, 15а, 16-23, 23а, 23б, 24-30; этаж 1, пом. I – ком. 1-15, 15а, 16, 17, 17а, 18, 18а, 19-24, 24а, 25-46) по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Коптево, улица Михалковская, дом 6, помещение 1/1, к/н

77:09:0003003:6208 (реестровый № 23000001330000000106, лот № 1); при проведении торгов по реализации имущества должника: нежилое здание пл.1796,4кв.м по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Северное Измайлово, улица 9-я Парковая, Дом 68, Корпус 5, к/н 77:03:0005011:1099 (земельный участок пл.1630кв.м к/н №77:03:0005011:108 в аренде до 24.12.2028)

(реестровый № 23000001330000000107, лот № 1); при проведении торгов по реализации имущества должника: нежилое помещ.(Эт. № 3 , Эт.№ 2, Тех. подполье № 0, Этаж № 1) пл.3367,1кв.м (этаж техподполье, пом. I ком. 1, 2, 2 а, 2б, 2в, 2г, 3, 4, 4а, 4б, 4в, 5-11; этаж 1, пом. I – ком. 1-4, 4а, 5-8, 8а, 9, 9а, 10, 10а, 11-15,

15а, 16, 16а, 17-23, А, Б; этаж 2, пом. I – ком. 1, 1а, 1б, 2-5, 5а, 6-9, 9а, 9б, 9в, 10-14, 14а, 1522 , А, Б; этаж 3, пом. I – ком. 1-12, А, Б) по адресу: РФ, г.Москва, вн.тер.г. муницип.округ Марьино, б-р Новочеркасский, Дом 20, Кор. 1, Пом. 1/1, к/н 77:04:0004019:30604 (реестровый № 23000001330000000108, лот № 1, далее — Торги), перенаправленная письмом ФАС России от 13.07.2023 № 04/55872/23., 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.

Согласно части 16 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, рассмотрение жалобы по существу осуществляется комиссией антимонопольного органа. Неявка лиц, надлежащим образом уведомленных (уведомленных посредством направления антимонопольным органом уведомления, предусмотренного частью 11 настоящей статьи) о времени и месте рассмотрения жалобы по существу, не является препятствием для такого рассмотрения.

Рассмотрение жалобы проводилось в дистанционном режиме посредством видеоконференцсвязи.

Инструкция по подключению и использованию системы TrueConf размещена на официальном сайте Московского УФАС России по ссылке: <https://moscow.fas.gov.ru/page/17962>.

В уведомлении о принятии жалобы к рассмотрению содержалась информация о том, что в случае отсутствия технической возможности, а также при наличии иных объективных причин невозможности рассмотрения жалобы посредством видеоконференцсвязи, стороны вправе подать ходатайство об очном рассмотрении жалобы, оформленное надлежащим образом. Указанное ходатайство должно быть направлено не позднее 15:00 (по московскому времени) рабочего дня, предшествующего дню рассмотрения жалобы на электронные почты to77@fas.gov.ru, to77-torgi.mufas@fas.gov.ru.

Заявлений о невозможности подключения к сеансу, а также возражений относительно рассмотрения жалобы посредством видеоконференцсвязи от Организатора торгов, которому направлялось уведомление о принятии жалобы к рассмотрению в Управление не поступало.

Таким образом, учитывая, что указанное лицо надлежащим образом извещено о способе рассмотрения жалобы заблаговременно, Комиссия Московского УФАС считает возможным провести дистанционное рассмотрение жалобы в отсутствие Организатора торгов.

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.

В соответствии с частью 1 статьи 89 Федерального закона от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» (далее — Закон 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 спорных торгов является обязательным в силу действующего законодательства, в связи с чем рассмотрение поданной Заявителем жалобы на действия Организатора торгов проводилось в рамках ст. 18.1 Закона о защите конкуренции.

На основании Государственного контракта и Поручения ТУ Росимущества на официальном сайте для размещения торгов <https://torgi.gov.ru/new/public> ГИС Торги размещены извещения № 23000001330000000106, лот № 1, 23000001330000000107, лот №1, 23000001330000000108, лот № 1, а также в газете БОИ «Московские торги» о проведении торгов по продаже недвижимого имущества:

Извещение № 23000001330000000106, лот № 1

Лот №1. Имущество, арестованное СОСП по г. Москве № 1 ГМУ ФССП России по г. Москве в рамках исполнительного производства № 11208/23/98077-ИП от 28.02.2023г в пользу взыскателя ПАО "Национальный Банк "Траст", должник (собственник) Компания "Уиллоу Ривер Рашн Хаузинг Девелопментс ЛТД" (Частная компания с ограниченной ответственностью «Уиллоу Ривер Рашн Хаузинг Девелопментс ЛТД») / («WILLOW RIVER RUSSIAN HOUSING DEVELOPMENTS LTD») ИНН 9909333282: нежилое помещение (Подвал № подвал, Этаж № 1) пл. 1635,4кв.м (этаж подвал, 1, пом. I - ком. 1-4, 4а, 5, 5а, 6, 8-

13 , 13а, 14, 14а, 15, 15а, 16-23, 23а, 23б, 24-30; этаж 1, пом. I – ком. 1-15, 15а, 16, 17, 17а, 18, 18а, 19-24, 24а, 25-46) по адресу: Российская Федерация, город

Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Коптево, улица Михалковская, дом 6, помещение 1/1, к/н 77:09:0003003:6208, обременения: запрещение регистрации, ипотека, аренда (договор аренды от 01.02.2007 сроком на 25 лет). Поручение ТУ № А2/23/11/28-ГМУ. Начальная цена: 156 570 000 рублей 00 копеек, (победитель торгов дополнительно к цене имущества по результатам торгов оплачивает НДС 20%, собственник – юридическое лицо, применяющее ОСНО), шаг аукциона: 100 000 рублей, сумма задатка: 5 000 000 рублей.

Аукцион состоится: 25.07.2023 в 11:00 часов (время московское).

Прием заявок продлевается до 21.07.2023 17:00 часов.

Подведение итогов приема заявок осуществляется: 24.07.2023 с 11:00 часов.

Извещение № 23000001330000000107, лот № 1

Лот №1. Имущество, арестованное СОСП по г. Москве № 1 ГМУ ФССП России по г. Москве в рамках исполнительного производства № 11208/23/98077-ИП от 28.02.2023г в пользу взыскателя ПАО "Национальный Банк "Траст", должник (собственник) Компания "Уиллоу Ривер Рашн Хаузинг Девелопментс ЛТД" (Частная компания с ограниченной ответственностью «Уиллоу Ривер Рашн Хаузинг Девелопментс ЛТД») / («WILLOW RIVER RUSSIAN HOUSING DEVELOPMENTS LTD») ИНН 9909333282: нежилое здание пл.1796,4кв.м по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Северное Измайлово, улица 9-я Парковая, Дом 68, Корпус 5, к/н 77:03:0005011:1099 (земельный участок пл.1630кв.м к/н №77:03:0005011:108 в аренде до 24.12.2028) , обременения: запрещение регистрации, ипотека, аренда (договор аренды от 19.11.2004 сроком на 25 лет). Поручение ТУ № А2/23/11/33-ГМУ. Начальная цена: 224 400 000 рублей 00 копеек, (победитель торгов дополнительно к цене имущества по результатам торгов оплачивает НДС 20%, собственник – юридическое лицо, применяющее ОСНО), шаг аукциона: 100 000 рублей, сумма задатка: 5 000 000 рублей.

Аукцион состоится: 25.07.2023 в 12:00 часов (время московское).

Прием заявок продлевается до 21.07.2023 17:00 часов.

Подведение итогов приема заявок осуществляется: 24.07.2023 с 11:00 часов.

Извещение № 23000001330000000108, лот № 1

Лот №1. Имущество, арестованное СОСП по г. Москве № 1 ГМУ ФССП России по г. Москве в рамках исполнительного производства № 11208/23/98077-ИП от 28.02.2023г в пользу взыскателя ПАО "Национальный Банк "Траст", должник (собственник) Компания "Уиллоу Ривер Рашн Хаузинг Девелопментс ЛТД" (Частная компания с ограниченной ответственностью

«Уиллоу Ривер Рашн Хаузинг Девелопментс ЛТД») / («WILLOW RIVER RUSSIAN HOUSING DEVELOPMENTS LTD») ИНН 9909333282: нежилое помещение (Этаж № 3, Этаж № 2, Техническое подполье № 0, Этаж № 1) пл.3367,1кв.м (этаж

техподполье, пом. I ком. 1, 2, 2а, 2б, 2г, 3, 4, 4а, 4б, 4в, 5-11; этаж 1, пом. I – ком. 1-4, 4а, 5-8, 8а, 9, 9а, 10, 10а, 11-15, 15а, 16, 16а, 17-23, А, Б; этаж 2, пом. I – ком. 1, 1а, 1б, 2-5, 5а,

6-9, 9а, 9б, 9в, 10-14, 14а, 15-22, А, Б; этаж 3, пом. I – ком. 1-12, А, Б) по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Марьино, бульвар Новочеркасский, Дом 20, Корпус 1, Помещение 1/1, к/н 77:04:0004019:30604, обременения: запрещение регистрации, ипотека, аренда (договор аренды от 19.11.2004 сроком на 25 лет). Поручение ТУ № Л2/23/11/34-ГМУ. Начальная цена: 242 250 000 рублей 00 копеек,

(победитель торгов дополнительно к цене имущества по результатам торгов оплачивает НДС 20%, собственник – юридическое лицо, применяющее ОСНО), шаг аукциона: 100 000 рублей, сумма задатка: 5 000 000 рублей.

Аукцион состоится: 25.07.2023 в 13:00 часов (время московское).

Прием заявок продлевается до 21.07.2023 17:00 часов.

Подведение итогов приема заявок осуществляется: 24.07.2023 с 11:00 часов.

Место проведения аукциона: РТС-тендер.

Заявитель в своей жалобе указывает, что Организатор торгов при размещении извещения о проведении Торгов не опубликовал все необходимые документы, характеризующие объект недвижимости, а именно:

1. действующие дополнительные соглашения к договорам аренды нежилых помещений, достоверно известно, что между собственником и арендатором заключены актуальные дополнительные соглашения к договорам аренды;
2. действующие договора с эксплуатационно-коммунальными службами.

По мнению Заявителя, указанные обстоятельства влекут ограничение конкуренции и не позволяют принять участие в Торгах.

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.

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 охранной 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».

Таким образом, в силу части 8 статьи 89 Закона об исполнительном производстве Организатор торгов публикует документы, переданные судебным приставом-исполнителем.

Организатора торгов пояснил, что им были размещены все документы, переданные ему судебным приставом-исполнителем, относящиеся к реализуемым объектам недвижимого имущества.

При этом Комиссия отмечает, что в соответствии с пунктом 1 Положения о территориальном органе Федеральной антимонопольной службы, утвержденного приказом Федеральной антимонопольной службы России от 23.07.2015 № 649/15, территориальный орган Федеральной антимонопольной службы осуществляет функции по контролю за соблюдением антимонопольного законодательства, законодательства в сфере деятельности субъектов естественных монополий (в части установленных законодательством полномочий антимонопольного органа), рекламы, контролю (надзору) в сфере государственного оборонного заказа, в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд и в сфере закупок товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц, а также по согласованию применения закрытых способов определения поставщиков (подрядчиков, исполнителей).

Комиссия отмечает, что антимонопольный орган рассматривает жалобы на процедуру проведения торгов и порядок заключения договора.

При этом действия (бездействие) судебного пристава-исполнителя не находятся в пределах компетенции антимонопольного органа, поскольку

полномочия последнего ограничены специальным субъектным составом, определенным статья 18.1 Закона о защите конкуренции.

С учетом пункта 47 постановления Пленума ВС РФ от 04.03.2021 № 2 антимонопольный орган не вправе в рамках своей компетенции разрешать гражданско-правовые споры и не полномочен защищать субъективные гражданские права потерпевшего.

Согласно части 1 статьи 11 Гражданского Кодекса Российской Федерации, защиту нарушенных или оспоренных гражданских прав осуществляет суд, арбитражный суд или третейский суд.

Таким образом, в случае несогласия с действиями судебного пристава-исполнителя Заявитель в праве обратиться в суд для защиты нарушенных прав.

При этом, Комиссия отмечает, что отсутствие действующих договоров аренды нежилых помещений и действующих договоров с эксплуатационно-коммунальными службами не влияет на процедуру торгов, не ограничивает конкуренцию. Доказательств обратного Заявителем не представлено.

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. 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 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, наложенные письмами Московского УФАС России от 14.07.2023 № НП/29765/23, от 19.07.2023 № НП/30643/23.

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