

**РЕШЕНИЕ № 04/10/18.1-616/2022**  
**по результатам рассмотрения жалобы АО «Беном-М»**  
**на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров**

Дата принятия решения: 26.12.2022 г. Москва

Комиссия ФАС России по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров в составе:

<...> (далее – Комиссия ФАС России),

при участии представителей:

– АО «Беном-М» – уведомлено надлежащим образом, представители на рассмотрение жалобы не явились;

– ООО «ПравоЗащита»: <...>;

– ООО «РТС-тендер» – уведомлено надлежащим образом, представители на рассмотрение жалобы не явились,

рассмотрев посредством системы видео-конференц-связи жалобу АО «Беном-М»

от 16.12.2022 № 36 (вх. № 208594/22 от 19.12.2022) на действия (бездействие) организатора торгов – ООО «ПравоЗащита» при организации и проведении торгов по продаже арестованного недвижимого имущества должника <...>: нежилое помещение площадью 13 351 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Новый Арбат, д. 19 (извещение № 22000062230000000043, лот № 1),

в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ

«О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

**УСТАНОВИЛА:**

В Федеральную антимонопольную службу поступила жалоба АО «Беном-М» (далее – Заявитель) от 16.12.2022 № 36 (вх. № 208594/22 от 19.12.2022) на действия (бездействие) организатора торгов – ООО «ПравоЗащита» (далее – Организатор торгов) при организации и проведении аукциона по продаже арестованного недвижимого имущества должника <...>:

нежилое помещение площадью 13 351 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Новый Арбат, д. 19 (извещение № 22000062230000000043, лот № 1) (далее – Аукцион, Жалоба).

Из Жалобы следует, что Организатором торгов при организации и проведении Аукциона были нарушены положения действующего законодательства Российской Федерации.

Рассмотрев все представленные документы, а также выслушав пояснения представителя Организатора торгов, Комиссия ФАС России установила следующее.

15.11.2022 на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) (далее – официальный сайт) Организатором торгов было опубликовано извещение о проведении Аукциона, согласно которому Аукцион проводится на сайте электронной площадки ООО «РТС-тендер», расположенной в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» по адресу [www.rts-tender.ru](http://www.rts-tender.ru) (далее – сайт Оператора), дата и время начала подачи заявок на участие в Аукционе – 16.11.2022 в 09:00, дата и время окончания подачи заявок на участие в Аукционе – 26.12.2022 в 11:00, дата рассмотрения заявок на участие в Аукционе – 28.12.2022, дата и время проведения Аукциона – 29.12.2022 в 12:00, дата подведения итогов Аукциона – 20.12.2022, начальная цена продажи имущества на Аукционе – 2 083 813 000,00 руб., размер задатка для участия в Аукционе – 320 000 000,00 руб., шаг Аукциона – 100 000 руб., время ожидания ценового предложения – 10 минут (далее – извещение о проведении Аукциона).

Аукцион проводится в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации (далее – ГК РФ), Федеральным законом от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» (далее – Закон об исполнительном производстве), Государственным контрактом № 05-АИ/2022 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 10.12.2021, заключенным между ТУ Росимущества в городе Москве и Организатором торгов (далее – Государственный контракт).

Согласно Жалобе Организатором торгов превышен максимальный размер задатка, вносимого претендентами на участие в Аукционе для участия в Аукционе.

Так, согласно извещению о проведении Аукциона размер задатка составляет 320 000 000,00 руб., что, в свою очередь, составляет 15,36% от начальной цены продажи имущества на Аукционе – от 2 083 813 000,00 руб.

По мнению Заявителя, ввиду того, что реализуемое имущество должника является заложенным, к порядку реализации указанного имущества применяются положения Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее – Закон об ипотеке).

Согласно пункту 4 статьи 57 Закона об ипотеке лица, желающие принять участие в публичных торгах, вносят задаток в размере, сроки и порядке, которые должны быть указаны в извещении о публичных торгах. Размер задатка не может превышать 5 процентов от начальной продажной цены заложенного имущества.

Таким образом, Заявитель полагает, что Организатором торгов размер задатка для участия в Аукционе должен был быть установлен в пределах 5% от начальной цены продажи имущества должника и не превышать 104 190 650,00 руб.

Согласно части 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 (далее – организатор торгов).

В соответствии с частью 2 статьи 90 Закона об исполнительном производстве порядок проведения торгов устанавливается ГК РФ, Законом об исполнительном производстве, иными федеральными законами и постановлениями Правительства Российской Федерации.

Согласно части 3 статьи 90 Закона об исполнительном производстве извещение о проведении торгов размещается на официальном сайте и на официальном сайте Федеральной службы судебных приставов в сети «Интернет».

В соответствии с пунктом 1 статьи 449.1 ГК РФ под публичными торгами понимаются торги, проводимые в целях исполнения решения суда или исполнительных документов в порядке исполнительного производства, а также в иных случаях, установленных законом. Правила, предусмотренные статьями 448

и 449 ГК РФ, применяются к публичным торгам, если иное не установлено ГК РФ

и процессуальным законодательством.

Согласно пункту 2 статьи 449.1 ГК РФ организатором публичных торгов выступает лицо, уполномоченное в соответствии с законом или иным правовым актом отчуждать имущество в порядке исполнительного производства, а также государственный орган или орган местного самоуправления в случаях, установленных законом.

В соответствии с пунктом 4 статьи 449.1 ГК РФ извещение о проведении публичных торгов публикуется в порядке, предусмотренном пунктом 2

статьи 448 ГК РФ, а также размещается на сайте органа, осуществляющего исполнительное производство, либо в случае, если организатором публичных торгов выступает орган государственной власти или орган местного самоуправления, на сайте соответствующего органа.

Извещение должно содержать наряду со сведениями, указанными в пункте 2 статьи 448 ГК РФ, указание на собственника (правообладателя) имущества.

Согласно пункту 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.

В соответствии с пунктом 1.4 Государственного контракта действия по реализации имущества осуществляются во исполнение письменных поручений ТУ Росимущества в городе Москве, выдаваемых Организатору торгов после заключения Государственного контракта (далее – Поручение). Поручение может содержать только характеристики имущества, перечень документов, характеризующих имущество, реквизиты счета на который должны быть перечислены денежные средства от продажи имущества, минимальную цену отчуждения имущества и способ реализации имущества.

Перечень действий по оказанию услуг, объем услуг, требования к качеству услуг и другие исходные данные по услугам указаны ТУ Росимущества в городе Москве в Техническом задании 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 (Приложение № 1 к Государственному контракту) (далее – Техническое задание), и являются обязательными для Организатора торгов.

Согласно пункту 5 Технического задания к перечню действий Организатора торгов по оказанию услуг относится реализация имущества, арестованного во исполнение судебных решений или актов других органов, которым предоставлено право принимать решения об обращении взыскания на имущество, в том числе в течение десяти дней с момента получения документов и/или имущества по Акту приема-передачи, но не менее чем за тридцать дней до даты проведения соответствующих торгов разместить извещение о проведении торгов, содержащее информацию, предусмотренную статьей 448 ГК РФ на официальном сайте.

В соответствии с пунктом 6.1 Технического задания в соответствии со статьями 448, 449.1 ГК РФ извещение о публичных торгах, проводимых в целях исполнения решения суда или исполнительных документов в порядке исполнительного производства, 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, сведения о начальной цене, а также указание на собственника (правообладателя) имущества.

Согласно пункту 6.8 Технического задания в извещении о проведении торгов должен быть указан размер задатка, вносимого заявителем для участия в торгах, порядок и сроки его внесения.

Минимальный размер задатка от начальной продажной цены арестованного имущества определяется в размере **не ниже 15 процентов** от начальной продажной цены имущества, за исключением случаев реализации заложенного недвижимого имущества. В этих случаях с учетом требований Закона об ипотеке размер задатка не может превышать 5 процентов от начальной продажной цены заложенного имущества.

При принятии организатором торгов решения о размере задатка

необходимо руководствоваться принципом разумной достаточности таким образом, чтобы не допустить срыв торгов как по причине отсутствия заявок на участие в торгах (значительный размер задатка), так и по причине злоупотреблений со стороны недобросовестных участников торгов путем отказа от оплаты стоимости приобретенного на торгах имущества в полном объеме (незначительный размер задатка).

На рассмотрении Жалобы Комиссией ФАС России представитель Организатора торгов пояснил, что на основании Государственного контракта и Поручения на официальном сайте, сайте Оператора и в газете от 14.11.2022 в БОИ «Московские торги» № 45/2022 Организатором торгов было опубликовано извещение о проведении Аукциона.

При этом представитель Организатора торгов сообщил, что реализуемое имущество не является заложенным, в связи с чем положения Закона об ипотеке к процедуре реализации указанного имущества не применяются.

Комиссией ФАС России установлено, что согласно выписке из ЕГРН за недвижимым имуществом зарегистрированы следующие виды ограничения прав и обременений: запрет регистрационных действий ГУФССП России по городу Москве, арест Мещанского районного суда города Москвы, арест Тверского районного суда города Москвы, аренда (договор аренды нежилого помещения № 3 от 30.08.2005 до 01.02.2055), в том числе субаренда.

Данная информация также указана в извещении о проведении Аукциона на официальном сайте.

Вместе с тем реализация имущества производится на основании решения Мещанского районного суда города Москвы по гражданскому делу № 02-374/2021. Во исполнение указанного решения было арестовано спорное имущество, которое подлежит дальнейшей реализации на торгах.

Учитывая изложенное, принимая во внимание, что реализуемое на Аукционе имущество должника не является предметом залога, следовательно, к процедуре Аукциона не применимы положения Закона об ипотеке, а именно положения в части установления размера задатка, Комиссия ФАС России приходит к выводу, что Организатором торгов при установлении размера задатка

для участия  
в Аукционе в размере 320 000 000,00 руб. (15,36% от начальной цены  
продажи имущества должника) положения Государственного контракта  
не нарушены.

Таким образом, довод Жалобы является необоснованным.

На основании изложенного и в соответствии с частью 20 статьи 18.1  
Закона  
о защите конкуренции Комиссия ФАС России

## **РЕШИЛА:**

Признать жалобу АО «Беном-М» от 16.12.2022 № 36 (вх. № 208594/22  
от 19.12.2022) на действия (бездействие) организатора торгов –  
ООО «ПравоЗащита» при организации и проведении торгов по продаже  
арестованного недвижимого имущества должника <...>:  
нежилое помещение площадью 13 351 кв. м, расположенное по адресу:  
г. Москва, ул. Новый Арбат, д. 19 (извещение № 22000062230000000043, лот  
№ 1), необоснованной.

Решение или предписание комиссии антимонопольного органа может  
быть обжаловано в судебном порядке в течении трех месяцев со дня  
принятия решения или выдачи предписания.