

РЕШЕНИЕ

по делу № 077/07/00-4661/2022 о нарушении процедуры торгов и порядка заключения договоров

29.03.2022

г. Москва

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

.....

при участии посредством видеоконференцсвязи представителей ООО «Аполлакс Инвест»; ООО «Правозащита», рассмотрев жалобу ООО «Аполлакс Инвест» (далее - Заявитель) на действия ООО «Правозащита» (далее — Организатор торгов) при проведении аукциона по реализации имущества должника (извещение № 280222/35304618/04 лоты 1-8) (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 адрес Московского УФАС России поступила жалоба Заявителя на действия Организатора торгов при проведении Торгов.

При этом в жалобе Заявителя содержатся ссылки на нарушение Организатором торгов статьи 17 Закона о защите конкуренции.

Комиссия разъяснила Заявителю о том, что настоящая жалоба принята к рассмотрению в порядке статьи 18.1 Закона о защите конкуренции.

Жалоба, содержащая сведения о нарушении антимонопольного законодательства рассматривается по правилам главы 9 Закона о защите конкуренции.

На вопрос Комиссии Заявитель пояснил, что отказывается от рассмотрения жалобы по правилам главы 9 Закона о защите конкуренции и в качестве способа защиты права выбирает рассмотрение своей жалобы по правилам статьи 18.1. Закона о защите конкуренции.

Согласно доводам жалобы Заявитель выражает несогласие с проведением торгов по отдельным лотам.

В подтверждение своих доводов Заявитель указывает на то, что на земельном участке, право аренды которого составляет Лот № 8, одновременно находятся нежилые здания, принадлежащие ООО «Новое Созидание», каждое из которых реализуется самостоятельно на Торгах в составе Лотов № 1-7, поскольку в случае успешного проведения Торгов, право аренды Земельного участка (Лот № 8) может быть получено лицом, которое не будет являться победителем торгов по лотам № 1-7.

Также Заявитель указывает на наличие в извещении о проведении торгов некорректных сведений по лоту № 8 в части указания площади земельного участка в размере 9 708 кв.м. По мнению Заявителя, победитель торгов по лоту № 8, вне зависимости от результатов Торгов по иным лотам, приобретет право аренды не всего Земельного участка, а только его части, не занятой зданиями.

Таким образом, по мнению Заявителя, предметом Торгов по Лотам № 1-7 должны являться не только соответствующее нежилое здание, но и право аренды части Земельного участка, занятого соответствующим зданием, на тех же условиях, на которых право пользования было предоставлено ООО «Новое Созидание».

Организатор торгов с доводами жалобы не согласился, представил письменные возражения и материалы.

Проверив обоснованность доводов, приведенных в жалобе, в возражениях на них и в выступлениях присутствовавших на заседании представителей участвующих в деле лиц, изучив материалы дела, Комиссия приходит к следующим выводам.

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.

Согласно части 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» 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.

Организатором торгов 28.02.2022 на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» www.forgi.gov.ru опубликовано извещение о проведении Торгов № 280222/35304618/04.

Лот № 1

Предмет Торгов: Нежилое здание пл.90,4кв.м по адресу: Москва, Ховрино, ул. Смольная, д.24г, строен.2, к/н 77:09:0001010:1055, должник/собственник ООО «Новое Созидание». Начальная цена указана в том числе НДС 20%.

Лот № 2

Предмет торгов: Нежилое здание пл.180,8кв.м по адресу: Москва, Ховрино, ул. Смольная, д.24г, строен.3, к/н 77:09:0001010:1056, должник/собственник ООО «Новое Созидание»; начальная цена указана, в т.ч. НДС 20%.

Лот № 3

Предмет торгов: Нежилое здание пл.129кв.м по адресу: Москва, Ховрино, ул. Смольная, д. 24г, строен.4, к/н 77:09:0001010:1057, должник/собственник ООО «Новое Созидание»; начальная цена указана, в т.ч. НДС 20%.

Лот № 4

Предмет торгов: Нежилое здание пл.680,4кв.м по адресу: Москва, Ховрино, ул. Смольная, д. 24г, строен.6, к/н 77:09:0001010:1063, должник/собственник ООО «Новое Созидание»; начальная цена указана, в т.ч. НДС 20%.

Лот № 5

Предмет торгов: Нежилое здание пл.116,2кв.м по адресу: Москва, Ховрино, ул. Смольная, д. 24г, строен.5, к/н 77:09:0001010:1062, должник/собственник ООО «Новое Созидание»; начальная цена указана, в т.ч. НДС 20%.

Лот № 6

Предмет торгов: Нежилое здание пл.5512,6кв.м по адресу: Москва, Ховрино, ул. Смольная, д. 24Б, к/н 77:09:0001010:3859, должник/собственник ООО «Новое Созидание»; начальная цена указана, в т.ч. НДС 20%

Лот № 7

Предмет торгов: Нежилое здание пл.755,4кв.м по адресу: Москва, Ховрино, ул.Смольная, д.24г, строен.1, к/н 77:09:0001010:1054, должник/собственник ООО «Новое Созидание»; начальная цена указана, в т.ч. НДС 20%.

Лот № 8

Предмет торгов: Право аренды земельного участка пл.9708кв.м имеющий адресные ориентиры: г. Москва, ул. Смольная, вл. 24, корп. Б и вл. 24Г, стр.1-6, к/н 77:09:0001010:92 (договор аренды земельного участка от 01.10.1998 года №М-09-012693 с Департаментом земельных ресурсов города Москвы сроком на 49 лет). Должник/собственник ООО «Новое Созидание»; начальная цена указана, в т.ч. НДС 20%.

Постановлением о передаче арестованного имущества на торги от 27.01.2022 судебным приставом-исполнителем в ТУ Росимущество в г. Москве передано на реализацию на открытых торгах имущество в количестве 8 лотов.

Оценка имущества произведена ООО «ОК Юркис», в которой определена рыночная стоимость имущества отдельно по каждому лоту.

В соответствии с поручением, выданным ТУ Росимущества № Л5/22/05/ОИПНХ-3 Организатору торгов на реализацию были переданы также 8 объектов.

Таким образом, у Организатора торгов не имелось правовых оснований для выставления на Торги имущество единым лотом.

Организатором торгов было размещено извещение о проведении торгов на сайте <http://torgi.gov.ru> с указанием всех характеристик переданного на реализацию имущества, с указанием о наличии обременения, а именно: запрет регистрационных действий, аренда по лоту 4 (договор аренды №59 от 29.09.2015г.), аренда по лоту 6 (договор аренды №2039 от 27.01.2012г., договор перенайма от 04.05.2017г.), включая документацию переданной судебным приставом-исполнителем.

В настоящем случае, при размещении информации о проведении Торгов Организатор торгов руководствовался сведениями, полученными от судебного пристава-исполнителя и ТУ Росимущества и правомерно выставил имущество на Торги восемью лотами.

Относительно довода Заявителя о некорректных сведениях в части указания площади земельного участка по лоту № 8, Комиссия отмечает следующее.

Предметом Торгов по Лоту № 8 является право аренды земельного участка пл. 9708 кв.м имеющий адресные ориентиры: г. Москва, ул. Смольная, вл.24, корп. Б и вл.24Г, стр.1-6, к/н 77:09:0001010:92.

Согласно выписке из ЕГРН от 19.01.2022 № КУВИ-001/2022-6114410 площадь земельного участка с кадастровым номером 77:09:0001010:92 составляет 9708 кв.м. В связи с чем, Комиссия не усматривает нарушений со стороны Организатора торгов в части указания площади земельного участка по лоту № 8, поскольку информация о площади земельного участка не противоречит сведениям, размещенным в Едином государственном реестре недвижимости.

Довод Заявителя о том, что победитель Торгов по лоту № 8 вне зависимости от результатов Торгов по иным лотам (1-7) приобретет право аренды не всего

земельного участка, а только его части, не занятой зданиями, отклоняются Комиссией, поскольку дальнейшие действия, связанные с оформлением прав пользования участков, находящихся под зданиями подлежат разрешению в гражданско-правовом порядке.

На основании изложенного, Комиссия Управления приходит к выводу об отсутствии в действиях Организатора торгов нарушений требований законодательства при проведении оспариваемых Торгов.

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 24.03.2022 № НП/16188/22.

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