

## **РЕШЕНИЕ**

**по делу № 077/07/00-14202/2022 о нарушении**

**процедуры торгов и порядка заключения договоров**

**29.09.2022 г. Москва**

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

**Председательствующего Комиссии:**

**членов Комиссии:**

**при участии посредством видеоконференцсвязи представителя ООО «Дельта»,**

в отсутствие Сидорова Д.Г., извещенного надлежащим образом о дате, месте и времени заседания письмом Московского УФАС России от 26.09.2022 № НП/49840/22,

**рассмотрев жалобу Сидорова Д.Г. (далее - Заявитель) на действия ООО «Дельта» (далее — Организатор торгов) при проведении аукциона по реализации имущества должника (извещение № 280822/56674270/08, лот №1, 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.

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>.

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

Таким образом, учитывая, что указанное лицо надлежащим образом извещено о дате, времени и способе рассмотрения жалобы заблаговременно, Комиссия Московского УФАС считает возможным провести дистанционное рассмотрение

жалобы в отсутствие представителей Заявителя.

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.

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, оператора электронной площадки, закупочной 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» (в редакции, действующей на дату размещения Положения о закупках) (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, закупочной 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 № 229) 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.

Извещение о проведении Торгов размещены на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru).

Местом проведения Торгов является электронная торговая площадка ООО «СТЭП».

Согласно доводам жалобы, Заявитель оспаривает:

1. Неправомерное увеличение начальной цены лота на ставку НДС.

## 2. Неправомерное установление цены лота.

По первому доводу Жалобы Заявитель отмечает, что рыночная стоимость обозначена судебным приставом-исполнителем в постановлении о передаче арестованного имущества на торги и составляет 14 289 000 рублей.

Специализированная организация ООО «ДЕЛЬТА» выставила на торги имущество должника по цене 17 146 800 рублей - без указания на то, что цена включает НДС.

Продавец и налоговый агент - ТУ Росимущества в городе Москве (в лице ООО «ДЕЛЬТА») обязан увеличить итоговую стоимость продаваемого на торгах имущества должника ООО «АСТОРИЯ» на сумму НДС для его перечисления в бюджет Российской Федерации.

Самостоятельное завышение Организатором торгов начальной продажной цены имущества, по мнению Заявителя, могло значительно ограничить круг потенциальных покупателей, поскольку имущество было бы предложено к продаже по цене, превышающей рыночную стоимость, включающую в себя подлежащие уплате продавцом имущества налоги.

По второму доводу Жалобы Заявитель отмечает, что итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета.

Согласно аукционной документации по Торгам, цена продаваемого имущества определена судебным приставом-исполнителем на основании заключения ООО «Независимая профессиональная экспертиза и оценка» от 18.02.2022 г.

Таким образом, начальная цена предмета Торгов в размере 14 289 000 рублей являлась рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета Торгов, совершения сделки до 18.08.2022 г.

Вместе с этим, предмет Торгов передан на реализацию в ТУ Росимущества в городе Москве в лице ООО «ДЕЛЬТА» по соответствующему акту только 25.08.2022 г., а извещение о проведении Торгов опубликовано специализированно организацией только 29.08.2022 г.

На заседании Комиссии Организатором торгов было представлено постановление об отзыве имущества с реализации от 28.09.2022, отозванное в связи с недействительностью его оценки.

Таким образом, по мнению Организатора торгов, права и законные интересы Заявителя, равно как и иных потенциальных участников не могут быть нарушены, поскольку отзыв имущества с реализации осуществлен до окончания срока приема заявок на участие в оспариваемых Торгах.

Изучив представленные документы и сведения, Комиссия установила следующее.

На официальном сайте для размещения торгов [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) размещено извещение (№ **280822/56674270/08, лот №1**) о проведении торгов по продаже имущества, арестованного ОСП по Новомосковскому АО ГУФССП России по г. Москве в рамках исполнительного производства №272427/20/77041-ИП от 07.09.2020

в отношении должника: ООО «АСТОРИЯ», в пользу взыскателя: ООО «МАКДОНАЛДС».

Предмет: Лот №1. 1) Здание нежилое, общ.пл. 349,2 кв.м., по адресу: г. Москва, г. Щербинка, ш. Симферопольское, к/н: 77:13:0030103:370; 2) Договор аренды земельного участка № 44/2012 от 26.06.2012, общ.пл. 1734 кв.м. по адресу: г. Москва, г. Щербинка, «Восточный» промышленный район, к/н 50:61:0030103:138; 3) Договор аренды земельного участка № 46/2011 от 24.10.2011, общ. пл. 3565 кв.м. по адресу: г. Москва, г. Щербинка, ш. Симферопольское, д.13, к/н 50:61:0030103:128.

Начальная цена: 17 146 800 руб.

Дата окончания подачи заявок: 29.09.2022.

Согласно части 2 статьи 89 Закона № 229 начальная цена имущества, выставяемого на торги, не может быть меньше стоимости, указанной в постановлении об оценке имущества.

В соответствии с частью 8 статьи 89 Закона № 229 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 охранный документ, предусмотренный пунктом 8 статьи 48 Федерального закона от 25 июня 2002 года N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации".

Таким образом, определение начальной цены реализации имущества законом возложено на судебного пристава-исполнителя и отражается в постановлении о передаче имущества на реализацию.

В связи с тем, что Организатор торгов признал неправомерность выставления имущества на торги, из-за окончания срока действия результатов оценки, и отозвал имущество с реализации, фактически Заявитель не может принять участие в рассматриваемой процедуре. Соответственно, права и законные интересы Заявителя не могут быть затронуты оспариваемыми положениями документации в контексте статьи 18.1 Закона о защите конкуренции.

Комиссия считает необходимым отметить, что положениями части 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции установлены критерий лица, которое вправе обжаловать в антимонопольный орган действия организатора торгов, а именно: необходимо являться участником торгов либо иным лицом, чьи права и законные интересы могут быть нарушены в результате несоблюдения порядка размещения информации о торгах.

При этом со стороны антимонопольного органа подлежит установлению факт действительной возможности нарушения прав и законных интересов подателя жалобы обжалуемыми действиями подконтрольных субъектов.

В настоящем случае антимонопольным органом не установлено, каким образом права данного лица могут быть нарушены оспариваемыми действиями Организатора торгов.

Действительных доказательств нарушения прав Заявителя оспариваемыми требованиями Документации Заявителем Комиссии не представлено. Также Заявитель на заседание Комиссии не явился и не подтвердил заинтересованность в участии в данных Торгах.

Использование предусмотренных законом средств защиты только формальным способом, при отсутствии реального интереса в защите права, а также с целью причинить ущерб иным лицам, содержит в себе явные признаки злоупотребления правом. Данное обстоятельство является самостоятельным основанием для отказа в удовлетворении жалобы.

В силу изложенного, Комиссия оставляет жалобу Заявителя без рассмотрения, на основании того, что права и интересы Заявителя в данном случае никак не могут быть затронуты и ущемлены Организатором торгов, поскольку у Заявителя отсутствует возможность участия в Торгах, в связи с отзывом имущества с реализации.

Комиссия также отмечает, что в соответствии с Положением о Федеральной антимонопольной службе, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 30.06.2004 № 331, ФАС России является уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по принятию нормативных правовых актов и контролю за соблюдением антимонопольного законодательства, законодательства в сфере деятельности субъектов естественных монополий, в сфере государственного регулирования цен (тарифов) на товары (услуги), рекламы, контролю за осуществлением иностранных инвестиций в хозяйственные общества, имеющие стратегическое значение для обеспечения обороны страны и безопасности государства, 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).

В соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) по правилам указанной статьи антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора

электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов или 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 июля 2011 года № 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.

На основании изложенного, Управление сообщает, что антимонопольный орган рассматривает жалобы на процедуру проведения торгов и порядок заключения договора.

Доводы, изложенные в жалобе, связаны с обжалованием правомерности установления цены лота.

Согласно части 1 статьи 85 ФЗ № 229 оценка имущества должника, на которое обращается взыскание, производится судебным приставом-исполнителем по рыночным ценам, если иное не установлено законодательством Российской Федерации.

В соответствии с частью 2 статьи 85 ФЗ № 229 судебный пристав-исполнитель обязан в течение одного месяца со дня обнаружения имущества должника привлечь оценщика для оценки:

1) недвижимого имущества;

3) имущественных прав (за исключением дебиторской задолженности, не реализуемой на торгах).

Согласно части 1 статьи 121 ФЗ № 229 постановления Федеральной службы судебных приставов, а также постановления судебного пристава-исполнителя и других должностных лиц службы судебных приставов, их действия (бездействие) по исполнению исполнительного документа могут быть обжалованы сторонами исполнительного производства, иными лицами, чьи права и интересы нарушены такими действиями (бездействием), в порядке подчиненности и оспорены в суде.

Учитывая изложенное, предмет обжалования связан с нарушением гражданских прав Заявителя, в связи с чем указанный спор подлежит рассмотрению в судебном порядке.

В соответствии с абзацем 5 пункта 47 Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 04.03.2021 № 2 «О некоторых вопросах, возникающих в связи с применением судами антимонопольного законодательства» антимонопольный орган не вправе в рамках своей компетенции разрешать гражданско-правовые споры хозяйствующих субъектов.

Согласно части 1 статьи 11 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее — ГК РФ), защиту нарушенных или оспоренных гражданских прав осуществляет суд, арбитражный суд или третейский суд.

Таким образом, оспаривание установленной цены лота производится в судебном порядке и не входит к компетенцию антимонопольного органа.

С учетом изложенного, на основе всестороннего исследования, оценки фактических обстоятельств и доказательств по делу в их совокупности и взаимосвязи Комиссией принято решение об оставлении жалобы Заявителя без рассмотрения в порядке ст. 18.1 Закона о защите конкуренции.

На основании изложенного и руководствуясь статьей 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

**РЕШИЛА:**

1. Оставить жалобу Заявителя на действия Организатора торгов при проведении Торгов без рассмотрения.
2. Снять ограничения на размещение Торгов, наложенные письмами Московского УФАС России от 20.09.2022 № НП/48841/22, от 26.09.2022 № НП/49840/22.

**Настоящее решение может быть обжаловано в арбитражном суде в течение трех месяцев со дня его принятия.**